

# **RUOLO DEGLI AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE**

## **Formazione e tenuta**

di **Claudio Venturi**

**Sommario:** - **1. Riferimenti normativi** - **2. La natura giuridica della mediazione.** - 2.1. La tesi contrattualistica. - 2.2. La tesi che qualifica la mediazione come rapporto non negoziale. - 2.3. La tesi seguita dalla legge n. 39 del 189. - **3. La figura del mediatore e il contratto di mediazione.** - 3.1. La natura della mediazione.- 3.2. Autonomia e indipendenza del mediatore. - 3.3. Imparzialità del mediatore. - 3.4. Provvigioni per l'esercizio della mediazione. - **4. La nuova normativa in materia di mediazione.** - 4.1. Le novità introdotte dalla legge n. 39 del 1989. - 4.2. Il regolamento di attuazione n. 452/1990. - 4.3. L'art. 18 della legge n. 57 del 2001. - **5. La formazione e la tenuta del Ruolo.** - 5.1. Soggetti tenuti all'iscrizione. - 5.1.1. L'iscrizione nel Ruolo. - 5.1.2. Le condizioni di incompatibilità. - 5.1.3. Le condizioni di incompatibilità nel caso di società. - 5.1.4. Le novità introdotte dall'art. 18 della legge n. 57/2001. - 5.1.5. La possibilità di iscrizione nel Ruolo dei periti e degli esperti. - 5.2. Soggetti esclusi dall'iscrizione nel Ruolo. - 5.3. La formazione del Ruolo ordinario. - 5.4. La formazione del Ruolo speciale per i mediatori pubblici. - 5.5. La tenuta dello schedario degli iscritti nel Ruolo, - 5.6. La revisione del Ruolo. - 5.7. Gli organi amministrativi e i ricorsi. - 5.6.1. La Commissione provinciale. - 5.7.2. La Commissione centrale. - 5.7.3. Ricorsi avverso i provvedimenti delle Commissioni provinciali. - 5.8. I requisiti richiesti per l'iscrizione. - 5.8.1. Requisiti di ordine generale. - 5.8.2. Requisiti di ordine professionale. - 5.8.3. Requisiti di ordine morale. - 5.9. La domanda di iscrizione e i documenti richiesti. - 5.9.1. La domanda di iscrizione. - 5.9.2. Documenti da allegare alla domanda di iscrizione. - 5.9.3. L'iscrizione delle società. - 5.9.4. Effetti dell'iscrizione. - **6. La cauzione.** - **7. La garanzia assicurativa.** - **8. Moduli e formulari.** - **9. Tessera personale di riconoscimento.** - **10. Variazioni.** - **11. Cancellazione e reinscrizione.** - **12. Diritti e tasse.** - **13. Sanzioni e provvedimenti disciplinari.** - **14. La revisione del Ruolo.** - **15. Iscrizione nel Registro delle imprese.** - **16. Iscrizione negli elenchi previdenziali ed assistenziali.**

### **1. Riferimenti normativi**

- **Legge 3 febbraio 1989, n. 39:** Disciplina della professione di mediatore.
- **D.M. 21 dicembre 1990, n. 452:** Norme di attuazione della Legge 3.2.1989, n. 39.
- **D.M. 21 Febbraio 1990, n. 300:** Regolamento sulle materie degli esami.
- **Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato - Circolare n. 3254/C del 10 settembre 1991:** Disciplina della professione di mediatore. Applicazione D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, recante norme di attuazione della L. 3 febbraio 989, n. 39.

- **Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato - Circolare n. 3287/C del 19 giugno 1992:** Disciplina della professione di mediatore. Titolo di studio abilitante all'iscrizione.
- **Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato - Circolare n. 3294/C del 30 settembre 1992:** Iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione.
- **Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato - Circolare n. 3328/C del 1° marzo 1994:** Ruolo degli agenti di affari in mediazione.
- **Legge 5 marzo 2001, n. 57:** Disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati. **Art. 18**
- **Legge 12 dicembre 2002, n. 273:** Misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza. **Art. 40**
- **Ministero delle attività produttive - Lettera-Circolare del 14 luglio 2003 - Prot. 554611:** Legge 3 febbraio 1989, n. 39 modificata dall'art. 18 della legge 5 marzo 2001, n. 57. Norma transitoria (art. 40, legge n. 273 del 2002). Incompatibilità.
- **Ministero delle attività produttive - Lettera-Circolare del 10 novembre 2004 - Prot. 558489:** Iscrizione nei ruoli degli ausiliari del commercio: chiarimenti in merito all'ostatività della pena condizionalmente sospesa - Ruolo mediatori: interpretazione dell'articolo 20 del D.M. n. 452/1990.
- **D.L. 4 luglio 2006, n. 223:** Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale (G.U. n. 153 del 4 luglio 2006), convertito, con modificazioni, dalla **Legge 4 agosto 2006, n. 248** (Suppl. Ord. Alla G.U. n. 186 dell' 11 agosto 2006). **Art. 11.**

## **2. La natura giuridica della mediazione**

L'indagine analitica concernente la natura giuridica dell'istituto in argomento deve procedere dalle teorie che sono state formulate al riguardo con riferimento alla disciplina contenuta nel Codice civile.

Circa la natura della mediazione esistono in Giurisprudenza due tesi fondamentali: quella contrattualistica e quella della natura non negoziale dell'istituto.

### **2.1. La tesi contrattualistica**

Con l'entrata in vigore del Codice civile del 1942, la tesi della contrattualità, nonostante le ricorrenti contestazioni, ha conservato una posizione dominante nella giurisprudenza teorica e pratica, anche per il nuovo alimento offerto dalla collocazione della mediazione tra i «singoli contratti» e dall'espresso riferimento all'«incarico», che si legge nell'art. 1756 del Codice civile in tema di rimborso delle spese al mediatore (Cass. 14 dicembre 1988, n. 6813; 28 luglio 1983, n. 5212; 23 febbraio 1983, n. 1381; 12 novembre 1981, n. 5982; 13 maggio 1980, n. 3154).

Secondo questa tesi il contratto di mediazione si fonda esclusivamente sull'accordo tra il mediatore e parti dell'affare.

Il contratto di mediazione si forma sin da quando l'intermediato e il mediatore convengono che il secondo dovrà soddisfare un bisogno contrattuale del primo. Nella dottrina successiva all'entrata in vigore del Codice del 1942, le incertezze e le contraddizioni che hanno caratterizzato questa tesi hanno finito con il determinare un riesame critico della tesi della contrattualità della mediazione. Si è innanzitutto osservato che l'intento del legislatore di riconoscere alla mediazione natura contrattuale non può assumere decisivo rilievo ai fini della determinazione della natura della mediazione. Nessuna delle norme del Codice civile che disciplinano la figura del mediatore, inoltre, designa l'accordo tra il mediatore e le parti come fattispecie causativa degli effetti. Il diritto del mediatore alla provvigione nascerebbe a seguito della conclusione dell'affare per effetto del suo intervento.

## **2.2. La tesi che qualifica la mediazione come rapporto non negoziale**

Alla teoria contrattualistica si contrappone quella della natura non negoziale dell'istituto, secondo la quale il rapporto nasce ogni qualvolta vi sia un'attività oggettivamente idonea a mettere in relazione le parti interessate ad un affare e strumentale alla conclusione dello stesso.

In sostanza, secondo questa tesi, il rapporto di mediazione nascerebbe sin dal momento e per effetto della messa in relazione delle parti dell'affare ad opera del mediatore ed indipendentemente da un accordo, espresso o tacito, tra il mediatore e le parti stesse.

In questa prospettiva, la messa in relazione delle parti, mentre appare sufficiente all'acquisto della qualità di mediatore e quindi alla costituzione del rapporto di mediazione, richiederebbe, per la nascita di taluni degli effetti del rapporto, il concorso di un elemento ulteriore rappresentato dalla conclusione dell'affare.

Dunque, mentre per la teoria contrattualistica il rapporto di mediatore nasce nel momento in cui le parti coscientemente utilizzano, concludendo l'affare, l'attività mediatizia; la teoria non negoziale antepone la nascita del rapporto di mediazione alla messa in relazione delle parti da un soggetto terzo, a prescindere dalla conclusione dell'affare che condiziona invece il sorgere del diritto alla provvigione del mediatore.

## **2.3. La tesi seguita dalla legge n. 39 del 1989**

È opportuno innanzitutto precisare che le due teorie esposte in precedenza sono state formulate prima dell'entrata in vigore della legge n. 39 del 1989 e si fondano esclusivamente sui dati della regolamentazione codicistica. Secondo alcuni autori, pertanto, i termini del dibattito si sarebbero modificati a seguito dell'entrata in vigore della citata legge.

Il legislatore del 1989, pur senza una precisa coscienza sui contenuti e la portata del dibattito dottrinale e giurisprudenziale in ordine alla natura negoziale della mediazione, è indubbio che presti una particolare attenzione alla mediazione contrattuale, anche se, secondo il Visalli<sup>1</sup>, mancano nella nuova legge norme dalle quali si possa discernere che vi sia una preclusione alla configurabilità della mediazione non contrattuale.

---

<sup>1</sup> Cfr. Visalli, La mediazione, Padova, 1992, pag. 99.

La contrattualità della mediazione, dunque, è stata affermata, in modo inequivoco dal Codice del 1942 con la collocazione dell'istituto tra i «singoli contratti» e ribadita espressamente dalla recente legge n. 39 del 1989.

Secondo A. Marini <sup>2</sup>, per pervenire ad una corretta soluzione del problema della natura della mediazione è necessario innanzitutto individuare la tipicità della mediazione in quanto istituto previsto e disciplinato dal Codice civile, escludendo la possibilità di utilizzare il contraddittorio concetto di «mediazione atipica» usato frequentemente dai sostenitori delle opposte tesi sulla natura della mediazione.

Essendo la mediazione «tipica» per definizione, la mancanza di taluno degli elementi caratterizzanti il tipo comporterà inevitabilmente il riferimento ad altri schemi, diversi dalla mediazione.

È necessario, inoltre, partire da una premessa che è rappresentata dalla constatazione che la «contrattualità della mediazione» è stata affermata, come si è già detto, in modo inequivoco dal Codice del 1942 con la collocazione dell'istituto tra i «singoli contratti» e ribadita espressamente dalla recente legge n. 39 del 1989

Il problema che si tratta allora di risolvere, sempre secondo A. Marini, riguarda non già la contrattualità della mediazione ma il significato che essa assume sulla base della disciplina positiva e principalmente dalle norme contenute nell'art. 1755 del Codice civile, che riconosce il diritto del mediatore alla provvigione solo se e quando l'affare sia stato concluso per effetto dell'intervento del mediatore, senza alcun accenno ad un accordo tra il mediatore e le parti intermedie.

Se è vero che la mediazione costituisce un contratto, non è meno vera l'affermazione posta alla base della teoria non negoziale che ravvisa un'assoluta irriducibilità dell'istituto allo schema consensuale e bilaterale fissato dall'art. 1321 del Codice civile

La strada da percorrere è, dunque, quella di conciliare la qualificazione contrattuale dell'istituto con la sua disciplina positiva, verificando la legittimità ed il senso di una contrattualità della mediazione che prescindano, però, da un automatico riferimento all'accordo quale fonte del rapporto.

### **3. La figura del mediatore e il contratto di mediazione**

#### **3.1. La natura della mediazione**

Nel tracciare le caratteristiche fondamentali del contratto di mediazione bisogna subito dire che è significativa al riguardo la collocazione della materia nel Codice civile: la mediazione è regolata nel Titolo III del Libro IV del Codice civile fra i singoli contratti. Dunque, sembrerebbe che l'intento del legislatore sia stato quello di riconoscere alla mediazione natura contrattuale.

Per avere conferma di ciò è necessario esaminare tutta la normativa, che costituisce oggetto della disciplina dell'istituto, per avere conferma che questo intento abbia ricevuto concreta attuazione.

L'art. 1754 del Codice civile non qualifica la mediazione come contratto, ma si limita a dare una definizione della figura del mediatore in base all'attività da lui svolta, sicché questa, avendo carattere materiale, non presuppone necessariamente una fonte negoziale.

---

<sup>2</sup> Marini A., La mediazione, Milano, 1992, pagg. 27 e ss.

L'attività mediatizia, secondo il tenore della norma in commento, consisterebbe nel mettere in relazione due o più parti ai fini della conclusione di un determinato affare. Affare che, dunque, rappresenta un ulteriore elemento di qualificazione dell'attività mediatizia e che, in assenza di qualsiasi indicazione legislativa, si tratta di precisare e circoscrivere nella sua esatta portata.

Secondo A. Marini <sup>3</sup>, l'«affare» cui fa riferimento l'art. 1754 del Codice civile deve avere natura patrimoniale.

Ciò è facilmente desumibile sia dal significato corrente dell'espressione, riferibile solo ad una attività di ordine economico, sia dal complesso degli obblighi accessori posti a carico delle parti del contratto di mediazione, sia e soprattutto dalla circostanza che la provvigione, essendo proporzionata all'entità economica dell'affare, suppone necessariamente la patrimonialità di quest'ultimo.

Esaminando le differenze esistenti fra il contratto di mediazione e il contratto di agenzia, si rileva che nel secondo, diversamente da quanto avviene nel primo, l'agente non si adopera per promuovere la conclusione di un singolo affare, ma di una pluralità di contratti: egli è legato al preponente da un vincolo stabile e duraturo, avente ad oggetto una collaborazione professionale autonoma in una determinata zona (ex art. 1742 del Codice civile).

Il rapporto in questione, normalmente, sorge fra imprenditori commerciali e si riferisce ad una massa di affari omogenei in relazione ai quali si esplica l'attività intermediatrice dell'agente con il ricercare i singoli contraenti, prospettare ad essi la convenienza di vari affari, iniziare le trattative ed inviare al preponente le proposte ricevute.

Il rapporto di agenzia sorge da un contratto bilaterale in virtù del quale un contraente si obbliga a promuovere affari per conto di un altro e questi si impegna a corrispondergli una provvigione, la quale non è dovuta al momento della conclusione dell'affare (come nel caso della mediazione), ma solo se questo ha avuto regolare esecuzione ovvero se l'esecuzione è mancata per causa imputabile al preponente artt. 1748 e 1749).

L'agente, inoltre, è tenuto a seguire le istruzioni del preponente, a fornirgli le informazioni riguardanti le condizioni del mercato nella zona a lui assegnata ed ogni altra comunicazione utile per stabilire la convenienza dei singoli affari (art. 1746).

L'obbligo di informazione del mediatore ha natura diversa. Esso, anzitutto, sussiste nei confronti di tutte le parti intermedie e concerne le sole circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare art. 1759).

Data la connotazione del contratto di agenzia se esso è a tempo indeterminato ciascuna delle parti del negozio può esercitare il recesso, dandone tempestivo preavviso all'altra (art. 1750), ed il preponente ha l'obbligo di indennizzare l'agente all'atto dello scioglimento del contratto (art. 1751). Al contrario, il mediatore, il quale non è legato da uno stabile e duraturo rapporto con il cliente, non solo può essere allontanato dall'affare in ogni momento, ma non ha neanche diritto ad una indennità in caso di recesso.

Secondo quanto stabilito dall'art. 1754 del Codice civile, il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

---

<sup>3</sup> Cfr. Marini A., *La mediazione*, Milano, 1992, pagg. 47 e ss.

### **3.2. Autonomia e indipendenza del mediatore**

La mediazione, pur avendo, come la commissione e l'agenzia, lo scopo di rendere possibile la conclusione di contratti, si caratterizza e si differenzia da queste per la posizione di autonomia e di indipendenza che l'intermediario assume rispetto alle parti contraenti.

Il requisito dell'indipendenza del mediatore va inteso come «non dipendenza», cioè assenza di ogni vincolo proveniente da mandato, da prestazione d'opera, da preposizione institoria o da qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al «dominius» l'attività gestoria dell'intermediario.

Caratteristica, quindi, della figura del mediatore è la sua autonomia ed indipendenza e, per conseguenza, la sua imparzialità.

Sia la Cassazione che la giurisprudenza di merito hanno più volte osservato che non è un argomento decisivo per escludere la configurazione di un rapporto di mediazione il fatto che l'incarico sia stato conferito al mediatore unilateralmente, da uno dei futuri contraenti, in quanto l'accennato requisito di autonomia e indipendenza va inteso come «non dipendenza».

Infatti, non è necessario che tutte le parti interessate affidino congiuntamente tale incarico, ma è sufficiente anche la semplice accettazione tacita, cioè, l'utilizzazione in concreto dell'attività di mediazione.

È, tuttavia, indispensabile che esista un nesso di causalità fra l'opera del mediatore e la conclusione dell'affare, per il cui buon esito esso si è svolta.

### **3.3. Imparzialità del mediatore**

Nessuna norma dettata in materia di mediazione fa cenno all'esistenza dell'obbligo dell'imparzialità.

Ne parla, invece, la Relazione del Ministro Guardasigilli Grandi al Libro «Delle obbligazioni» dove, per altro, si legge che «elemento caratteristico della mediazione è l'indipendenza dell'opera del mediatore».

L'imparzialità del mediatore consiste nell'osservanza di una condotta tale da non favorire una delle parti a scapito dell'altra.

L'art. 1754 del Codice civile, come abbiamo già detto, identifica la figura del mediatore sulla base di due requisiti: uno positivo (la messa in relazione di due o più parti per la conclusione di un affare), ed uno negativo (l'assenza di rapporti di dipendenza, di collaborazione o di rappresentanza con una delle parti).

Quanti ravvisano nell'imparzialità un carattere essenziale dell'intermediario, spiegano che l'incompatibilità tra il rapporto di mediazione e quelli di dipendenza o di collaborazione con le parti sia richiesta proprio allo scopo di assicurare un equo intervento del mediatore.

Si giunge così ad affermare che il requisito dell'imparzialità sarebbe a base dell'art. 1755 del Codice civile, a tenore del quale il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle due parti dell'affare.

L'orientamento della Giurisprudenza, dal canto suo, è da tempo costante nel richiedere il requisito dell'imparzialità, quale elemento essenziale e tipico della mediazione.

La mediazione, a prescindere dalla unilateralità o bilateralità dell'incarico, si sostanzia nell'interposizione neutrale ed imparziale tra due persone per agevolare la conclusione di un determinato affare (Cass. 13 febbraio 1982, n. 186; 10 ottobre 1980, n. 5431; 25 giugno 1977, n. 2721; 18 ottobre 1974, n. 2933; 20 novembre 1970, n. 2449; 19 ottobre 1959, n. 1180; 6 novembre 1956, n. 4154).

### **3.4. Provvigioni per l'esercizio della mediazione**

Il diritto alla provvigione nasce dalla conclusione dell'affare per effetto dell'attività del mediatore iscritto nel Ruolo.

In ordine al primo di tali presupposti è necessario approfondire il concetto di «affare», stabilire il momento in cui esso si debba ritenere concluso e, successivamente, stabilire quando la conclusione dell'affare costituisca, come dice la norma, effetto dell'attività svolta dal mediatore.

Vi possono essere una pluralità di contratti collegati fra loro e diretti a realizzare un unico interesse economico. In questo caso l'affare è concluso allorché si produce l'effetto finale causato dal complesso dei contratti considerati. Pertanto, si ritiene che il termine «affare» stia generalmente ad indicare il contenuto di un'operazione economica di natura patrimoniale.

Anche la giurisprudenza (Cass. 25 luglio 1983, n. 5117; 18 marzo 1977, n. 2030; 22 gennaio 1977, n. 330; 2 marzo 1971, n. 518) è di questo avviso, rilevando che il termine «affare» allude ad ogni operazione di contenuto economico che si risolve in un'utilità di carattere patrimoniale.

Di conclusione dell'affare può parlarsi solo allorché l'interesse economico perseguito dalle parti abbia ottenuto la tutela dell'ordinamento giuridico.

Nel Codice, come abbiamo visto, troviamo la definizione di «mediatore»; non troviamo, invece, una nozione di «mediazione» e ciò pone problemi circa l'individuazione delle circostanze che determinano la sussistenza del rapporto mediatizio e l'eventuale sorgere del diritto alla provvigione da parte del mediatore.

I due problemi, in realtà, vanno tenuti distinti giacché se è vero che l'inesistenza di un rapporto di mediazione preclude ogni possibilità di formazione di un diritto alla provvigione, non è vero il contrario, sicché potrà aversi rapporto di mediazione senza che al mediatore spetti alcunché.

È necessario dunque la necessità di affrontare il problema della determinazione delle circostanze che rendono possibile il sorgere del diritto del mediatore alla provvigione.

Secondo il primo comma dell'art. 1755 del Codice civile, «il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento».

Il contratto di mediazione viene ad esistere, con la conseguente costituzione in capo al mediatore del diritto alla provvigione, solo quando l'affare possa ritenersi concluso per effetto del mediatore stesso.

Il codice vigente, dunque, richiede, ai fini del diritto alla provvigione, l'esistenza di un rapporto di causalità tra intervento del mediatore e conclusione dell'affare.

Per il sorgere del diritto del mediatore, iscritto nel Ruolo, alla provvigione, occorrono due presupposti: la conclusione dell'affare e la realizzazione di questo risultato «per effetto del suo intervento».

Occorre, dunque, innanzi tutto che vi sia un'attività di intermediazione e, in secondo luogo, che l'affare mediato e quello dalle parti sia in rapporto di causa ed effetto.

In merito alla misura della provvigione è necessario tener presente quanto disposto dall'art. 1755 del Codice civile, che, al secondo comma, recita testualmente: «La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal Giudice secondo equità».

Da ciò si evince che la misura della provvigione dovuta al mediatore quando l'affare è concluso è lasciata in via primaria alla libera determinazione delle parti e, in subordine, è stabilita in base alle tariffe professionali, o agli usi, o dal giudice.

Forse una delle novità più importanti introdotte dalla nuova legge riguarda proprio la provvigione.

L'iscrizione nel Ruolo, secondo la legge n. 39/89, è presupposto necessario per l'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio nazionale (art. 3) e legittima il diritto di percepire la provvigione (art. 6).

La legge in esame incide pertanto profondamente sulla disciplina codicistica.

Perché sorga il diritto alla provvigione a favore di chi svolge attività di mediazione non è più sufficiente aver messo in relazione due o più parti per la conclusione dell'affare e che il medesimo sia realmente concluso a seguito dell'opera del mediatore artt. 1754 e 1755 del Codice civile, ma è necessario altresì che il mediatore, anche occasionale, sia iscritto nell'apposito Ruolo istituito dalla legge (art. 6).

Le parti, pertanto, potranno rifiutarsi di corrispondere la provvigione al mediatore che non documenti la propria iscrizione nel Ruolo. Non solo, chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel Ruolo, oltre al pagamento della prevista sanzione amministrativa, è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle eventuali provvigioni percepite (art. 8, comma 1, legge n. 39/89).

Si può pertanto affermare che la mancanza dell'iscrizione nel Ruolo determina la nullità del contratto di mediazione per un contrasto a norme imperative, ex art. 1418, primo comma del Codice civile.

Un'ulteriore deroga alla disciplina dettata dal Codice civile è stata operata dall'art. 6, comma 2 della legge in esame: la misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono oggi determinate non più in base alla tariffe o agli usi o dal giudice secondo equità (come disposto dall'art. 1755, secondo comma del Codice civile) bensì dalla Giunta camerale, sentito il parere della Commissione provinciale per la formazione e la tenuta del Ruolo e tenendo conto degli usi e consuetudini locali.

La «tariffa professionale» prevista dal secondo comma dell'art. 1755 del Codice civile viene sostituita, dall'art. 6, comma 2 della legge n. 39/89 dalla tariffa determinata dalla Giunta camerale. Anzi, secondo alcuni, l'articolo in esame sostituisce integralmente (e non parzialmente) il secondo comma dell'art. 1755 del Codice civile, per cui non sarebbero più possibili come fonti gli usi e la determinazione equitativa del giudice.

È chiaro che la «tariffa camerale» diventerà la fonte principale.

La prescrizione del diritto alla provvigione è fissata in un anno (art. 2950 del Codice civile) che decorre dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere (art. 2935 del Codice civile).

Generalmente, il termine iniziale di decorrenza della prescrizione coincide con quello della conclusione dell'affare, salvo che le parti non abbiano subordinato il diritto alla provvigione ad un evento successivo quale, ad esempio, quello dell'esecuzione dell'affare.

Qualora la conclusione dell'affare sia sottoposta a condizione sospensiva, si ritiene concordemente in giurisprudenza che la prescrizione cominci a decorrere dal momento in cui la condizione si verifica.

#### **4. La nuova normativa in materia di mediazione**

#### 4.1. Le novità introdotte dalla legge n. 39 del 1989

Con l'emanazione della legge n. 39 del 1989, che disciplina l'attività di mediatore, il legislatore ha inteso rendere la normativa in materia di mediazione più rispondente alle mutate esigenze della nostra società, proponendo come obiettivo principale quello di assicurare la professionalità di chi esercita la mediazione e, conseguentemente, di tutelare tutti coloro, utenti e consumatori, che si rivolgono al mediatore per accelerare la conclusione di un affare.

Per perseguire tale finalità, il legislatore ha ritenuto necessario configurare l'attività di mediazione come attività professionale tutelata.

Per meglio intendere la portata di questo recente testo legislativo è opportuno soffermare anzitutto l'attenzione sulla «ratio legis», lumeggiata dalla relazione parlamentare al disegno di legge, presentata il 2 luglio 1987 (Atto Camera n. 519), che fa esplicito riferimento alla esigenza «della qualificazione professionale e dell'idoneità morale da parte di tutti coloro che intendono esercitare un'attività di natura economico-commerciale, che comporti rapporti diretti con altri operatori o con il pubblico degli utenti o consumatori».

Risalente al 1958, la normativa precedente necessitava, infatti, di una regolamentazione più adeguata ai tempi e più rispondente all'esigenza di «moralizzare» il settore con due iniziali precisi obiettivi: eliminare il più possibile il diffuso abusivismo e migliorare la preparazione professionale degli aspiranti mediatori.

Gli obiettivi fondamentali della legge n. 39 del 1989 sono sostanzialmente tre:

- a) assicurare l'accesso all'attività di mediazione soltanto a persone preparate professionalmente;
- b) condurre con mezzi efficaci la lotta all'abusivismo, anche a tutela degli utenti;
- c) caratterizzare la figura e la specializzazione del mediatore rendendo la sua attività incompatibile con molte altre.

La legge n. 39 del 1989 introduce il principio che l'attività di mediazione, anche quando sia svolta in modo occasionale, è un'attività riservata agli iscritti in apposito ruolo, cioè nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione, istituito presso ciascuna Camera di Commercio (art. 2, comma 1).

Da tale principio deriva la regola secondo cui il rapporto di mediazione posto in essere da chi non sia iscritto al predetto Ruolo non dà alcun diritto alla provvigione (art. 6, comma 1) e il mediatore abusivo è tenuto a restituire alle parti contraenti le provvigioni eventualmente già percepite (art. 8, comma 1).

È questa senza dubbio una delle novità più importanti introdotte dalla nuova legge.

Nell'orbita di questo principio si colloca, inoltre, la norma per cui, dovendosi considerare l'iscrizione nel Ruolo quale iscrizione a titolo personale, l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione ad altro soggetto che non sia, a sua volta, iscritto nel Ruolo, così come devono esserlo anche coloro che svolgono, a qualsiasi titolo, le attività previste dalla legge per conto di imprese, sia individuali che collettive, che esercitano attività di mediazione (artt. 3, commi 2 e 5).

A questo punto è già possibile trarre una prima conclusione, e cioè che la cosiddetta «libertà di mediazione», solennemente enunciata dall'art. 21, primo comma della legge 20 marzo 1913, n. 272 e prima ancora dall'art. 1 del R.D. 23 dicembre 1865, n. 2672, può ritenersi oggi, al termine di una lunga evoluzione storica, definitivamente tramontata, dovendosi riconoscere alla

mediazione caratteri non dissimili da quelli riferibili alle cosiddette professioni intellettuali, di attività non solo «protetta», ma addirittura «esclusiva».

Indubbiamente la nuova legge, per la sua portata innovatrice, incide notevolmente sulla tradizionale fisionomia del mediatore quale risultava dalla precedente disciplina normativa (legge 20 marzo 1913, n. 272 e legge 21 marzo 1956, n. 253).

Trattasi di una figura di intermediario che è oggi, per così dire, nobilitata sia per il suo eminente livello di probità di condotta, sia perché in possesso di più qualificanti doti professionali, come emerge dagli specifici requisiti, positivi e negativi, richiesti dall'art. 5, comma 3, della citata legge.

Trattasi di un vero e proprio salto di qualità, essendo oggi il mediatore inserito in una professione cosiddetta «protetta», cioè di quelle il cui esercizio è condizionato all'iscrizione in apposito Ruolo.

L'articolo 2 della legge in esame esprime in modo indubbio la volontà del legislatore di assoggettare al controllo pubblicitario l'attività di intermediazione mediante l'istituzione del Ruolo degli agenti di affari in mediazione presso ogni Camera di Commercio e segna il completo tramonto del principio di libertà del suo esercizio.

L'iscrizione nel Ruolo è obbligatoria anche per coloro che svolgono tale attività in modo saltuario. Dunque, anche per il compimento di singoli atti di mediazione è richiesta l'iscrizione nel Ruolo.

#### **4.2. Il regolamento di attuazione n. 452/1990**

Con notevole ritardo rispetto ad ogni previsione, nella G.U. n. 54 del 5 marzo 1991, è stato pubblicato il Regolamento della legge n. 39/89.

In realtà il Regolamento, nella sua redazione definitiva, era pronto da tempo, ma sul tempo della sua pubblicazione hanno ancora una volta inciso le difficoltà, i ripensamenti e le tormentate vicende che sempre hanno accompagnato questa delicata materia.

Il regolamento di attuazione, pur contribuendo a portare chiarezza su alcuni punti, non ha risolto tutti i dubbi e le incertezze che avevano accompagnato l'uscita della legge e che erano stati evidenziati dagli operatori del settore e dagli studiosi della materia.

I principali dubbi che tuttora permangono riguardano: il significato dell'espressione «agente munito di mandato a titolo oneroso»; le «incompatibilità» di cui all'art. 5 della legge n. 39/89 che accompagnano l'esercizio dell'attività di mediazione; il sistema sanzionatorio di cui agli articoli 6 e 8 la dicotomia tra mediatore professionale e mediatore occasionale.

Per quanto riguarda la disciplina attuativa del ruolo ordinario dei mediatori, nel regolamento ci si è avvalsi della facoltà concessa dall'art. 2 della legge n. 39/89 e si è istituita una quarta sezione del Ruolo.

Le sezioni del Ruolo, quindi risultano essere le seguenti:

- a) agenti immobiliari, dove vengono iscritti gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende;
- b) agenti merceologici, riservata agli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame;
- c) agenti con mandato a titolo oneroso;
- d) agenti in servizi vari, cioè gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti.

Un'ultima annotazione merita essere evidenziata.

L'art. 23 del regolamento, da collegarsi con l'art. 10 della legge n. 38/89, si preoccupa di coordinare la normativa attuale con quella precedente, adottando la solita tecnica di ritenere in vigore, «in quanto applicabili», vecchie disposizioni che disciplinano casi non contemplati dalla presente regolamentazione.

Pessima e abnorme abitudine di lasciare in vita tronconi di vecchi provvedimenti che costringono a complicate conciliazioni fra diversi provvedimenti usciti in epoche diverse, la cui permanenza in vigore non sempre risulta chiara.

Non era forse il caso di riformulare ex novo le regole che si vogliono salvare conciliandole con le nuove disposizioni?

Tuttavia, si può, con sufficiente certezza, affermare che:

a) della legge n. 253/58 restano in vigore solo le prescrizioni relative al «mediatore pubblico»;

b) del regolamento n. 1926/60, oltre alle regole sul ruolo speciale, si applicano ancora:

- la norma sul segreto professionale (art. 25);
- la norma sulla tessera personale di riconoscimento (art. 26);
- la norma che disciplina il caso in cui ci siano rapporti di dipendenza, parentela o affinità fra aspirante all'iscrizione al ruolo e i componenti della Commissione provinciale o della Commissione esaminatrice (da estendersi ora anche alla Commissione centrale) (art. 10);
- la norma che prevede, per il caso di volontarie dimissioni e successiva richiesta di reinscrizione al ruolo entro 5 anni, l'esonero da un nuovo esame (art. 15).

#### **4.3. L'art. 18 della legge n. 57 del 2001**

L'articolo 18 della Legge 5 marzo 2001, n. 57, concernente "Disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati", collegato alla legge finanziaria 2000, ha apportato alcune modificazioni e integrazioni alla legge n. 39 del 1989, di estrema importanza.

Tre sono le novità sostanziali che vengono introdotte:

- nuove disposizioni in materia di accesso al Ruolo;
- nuove disposizioni in materia di attività incompatibili con la mediazione;
- introduzione di una idonea garanzia assicurativa.

Per accedere al Ruolo oggi le vie sono solo due:

- il diploma di maturità con frequenza di un corso di formazione nel settore della mediazione ed un esame finale, oppure
- il diploma di maturità, con pratica per almeno un anno presso una agenzia di mediazione e un corso di formazione nel ramo della mediazione che interessa.

Per quanto riguarda le incompatibilità, c'è da osservare che le nuove disposizioni comportano in tale materia un rafforzamento, in quanto le ipotesi di incompatibilità sono aumentate.

Viene eliminata la incompatibilità per l'iscrizione in albi, ruoli e simili, che ha sempre sollevato problemi; oggi però, l'incompatibilità viene prevista con qualsiasi attività imprenditoriale o professionale svolta dal mediatore, anche se in settori del tutto diversi dal ruolo di mediazione esercitato.

Secondo quanto dispone il comma 3 dell'articolo 5, così come modificato dall'art. 18 della legge n. 57/2001, l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;
- b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

## **5. La formazione e la tenuta del Ruolo**

### **5.1. Soggetti tenuti all'iscrizione nel Ruolo e i requisiti richiesti**

#### ***5.1.1. L'iscrizione nel Ruolo***

Per l'esercizio della professione di «agente di affari in mediazione» è richiesta la preventiva iscrizione nell'apposito Ruolo istituito e tenuto presso la Camera di Commercio.

La giustificazione di ciò viene indicata nella relazione al progetto di legge con l'esigenza di tutelare la collettività dal proliferare di agenzie di mediazione prive di qualificazione professionale e di combattere l'abusivismo.

In sostanza, si ritiene obbligatoria l'iscrizione nel Ruolo, non solo per lo svolgimento di un complesso di atti, ma anche per il compimento di singoli atti di mediazione che sono, quindi, vietati ai non iscritti.

L'iscrizione nel Ruolo abilita all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonché a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare (cfr. art. 3, n. 1, legge n. 39/89).

L'iscrizione nel Ruolo è a titolo personale (cfr. art. 3, n. 2, legge n. 39/89).

L'iscritto, pertanto, non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione se non ad altro mediatore iscritto nell'apposito Ruolo (cfr. art. 2, 2° comma, legge n. 39/89).

Inoltre, tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla predetta legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono obbligatoriamente essere iscritti nel Ruolo (cfr. art. 3, n. 5, legge n. 39/89).

Al Ruolo devono iscriversi sia coloro che esercitano come titolari dell'agenzia, sia quanti operano per conto dei titolari.

Agli «agenti immobiliari», iscritti nell'apposita sezione del Ruolo possono essere affidati incarichi di perizia e consulenza tecnica in materia immobiliare da parte di Enti pubblici (cfr. art. 3, n. 3, legge n. 39/89).

Gli iscritti nel Ruolo hanno l'obbligo del segreto professionale (cfr. art. 25, D.P.R. n. 1926/60).

#### ***5.1.2. Le condizioni di incompatibilità***

Il delicato nodo delle incompatibilità, di cui all'art. 5, comma 3, della legge n. 39/89, risulta piuttosto contorto e di difficile interpretazione e viene addirittura ignorato dal Regolamento n. 452/90.

È fuor di dubbio che la ratio che anima le norme in materia di incompatibilità dettate dalla legge in esame è quella di garantire che l'attività di mediazione sia svolta senza essere influenzata da interessi estranei all'attività medesima.

Secondo quanto stabilito dall'art. 5, n. 2 della legge n. 39/89, l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- a) con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;
- b) con l'iscrizione in altri albi, ordini, collegi, ruoli o registri e simili.  
L'unica eccezione prevista dalla legge è quella della possibilità dell'iscrizione nel Ruolo dei periti e degli esperti.
- c) con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare.

Al di fuori di questo caso sembra che non esista alcuna incompatibilità con l'esercizio del commercio.

È necessario subito evidenziare come le incompatibilità previste dalla norma in commento siano relative «all'esercizio dell'attività di mediazione» e non all'iscrizione nel Ruolo, come peraltro previsto per il Ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio.

L'art. 5, 3° comma della legge n. 204/85, infatti, stabilisce testualmente che «l'iscrizione nel Ruolo è incompatibile con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, associazioni o enti, privati o pubblici».

Considerato che l'iscrizione nel Ruolo è da ritenersi solamente una mera «abilitazione» in vista di una professione che potrà essere o meno concretizzata in futuro, l'incompatibilità non può che riferirsi all'esercizio concreto ed effettivo dell'attività.

Questa posizione sembra essere in parte smentita dal Regolamento di attuazione, approvato con D.M. n. 452/90, dove, all'art. 5, n. 2, si stabilisce che l'eventuale incompatibilità debba essere verificata al momento della domanda di iscrizione nel Ruolo, disponendo che nella stessa l'aspirante dovrà, tra l'altro, dichiarare sotto la propria responsabilità «di non svolgere attività in qualità di dipendente da persone, associazioni o enti pubblici o privati, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione».

Un'attenzione particolare meritano i casi di incompatibilità dell'esercizio della mediazione previsti dall'art. 5, comma 3, lettere b) (incompatibilità con l'iscrizione in Albi, ordini, ruoli o registri e simili) e c) (con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare) della legge.

In dottrina si sostiene che la norma che sancisce l'incompatibilità di tale esercizio con l'iscrizione in altri Albi, Ordini, Ruoli o Registri va interpretata in modo restrittivo.

Se, come si è detto, la ratio iuris del divieto è impedire che l'attività di mediazione sia piegata al servizio di interessi estranei, se ne deve limitare l'incompatibilità avendo riguardo alle professioni che hanno una connessione minima con tale attività ossia a quelle attinenti al mondo del commercio e degli affari.

Di conseguenza, il mediatore può esercitare legittimamente la sua attività, anche se è iscritto in un altro Ruolo o Albo, a condizione che questo lo abiliti ad una professione che si svolga in un ambito diverso dal mondo degli affari proprio della mediazione, in modo che la sua libertà di giudizio non sia inquinata da altri interessi.

È incomprensibile come possa essere vietata l'attività di mediazione, per esempio, ad una guida alpina, per il solo fatto di essere iscritta nell'apposito Albo regionale o provinciale.

La Circolare del M.I.C.A. n. 3254/c del 10 settembre 1991, a proposito dell'art. 5 del regolamento e dell'art. 5, 3° comma, lett. b) della legge n. 39/89, chiarisce che «l'iscrizione al Registro Ditte e agli elenchi esercenti attività commerciali ai fini previdenziali» ovviamente non è incompatibile, «in quanto tali iscrizioni sono obbligatorie per il mediatore»; e con riferimento all'art. 5, lett. c) della legge ritiene compatibile anche la contemporanea iscrizione al Registro Esercenti il Commercio (e quindi il contemporaneo esercizio del commercio) «salvo che riguardi la stessa merceologia della mediazione esercitata».

Seri dubbi sono sorti soprattutto circa il significato della lettera c).

Cosa deve intendersi con l'espressione «esercizio in proprio del commercio»?

Come va interpretato, in questo caso, il termine «commercio»?

Il «commercio» si deve intendere nell'accezione tecnica attuale di attività di compravendita di merci o nell'accezione ben più ampia di attività commerciale in senso civilistico che comprende tutte le attività di cui all'art. 2195 c.c.?

Una interpretazione letterale dovrebbe portare a concludere che le attività commerciali relative ad un settore diverso da quello della mediazione, anche se soggette ad iscrizione in registri od albi - già vietate dalla lettera b) - possono essere tranquillamente esercitate.

Purtroppo su questa questione il competente Ministero non ha fornito a tutt'oggi alcun chiarimento.

### **5.1.3. Le condizioni di incompatibilità nel caso di società**

Nel caso in cui l'attività di mediazione sia esercitata da una società, le questioni che debbono essere affrontate nell'esaminare l'applicabilità delle condizioni di incompatibilità sono fondamentalmente due:

a) a quali soggetti la norma deve essere riferita;

b) che significato può avere la dizione «esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare» al fine di stabilire, da un lato, se i soggetti esercenti attività di mediazione possano al contempo essere legali rappresentanti e amministratori di una società esercente anche il commercio relativo alla specie di mediazione svolta, dall'altro, se una società possa avere contemporaneamente come oggetto sociale tanto l'esercizio della mediazione che l'esercizio del commercio relativo alla specie di mediazione svolta.

Per quanto riguarda la prima questione, considerato che l'esercizio dell'attività di mediazione al quale sono connesse le incompatibilità è riservato ai soggetti iscritti nel Ruolo, ne consegue che tutti coloro che sono iscritti nel Ruolo (legali rappresentanti, preposti) debbono soggiacere all'incompatibilità di cui trattasi.

Considerata la ratio della norma di cui si è parlato, alcuni ritengono che l'incompatibilità in questione riguardi tutti gli amministratori, anche quelli che non hanno la legale rappresentanza, in quanto si tratta in ogni caso di soggetti il cui operato può determinare il comportamento della società.

Dunque tutti gli amministratori, nel caso di società che eserciti l'attività di mediazione, devono essere iscritti nel Ruolo in questione.

Si ricorda che un obbligo così ampio di iscrizione è richiesto per esempio, ai mediatori marittimi (si veda I Ruoli - Ruolo dei mediatori marittimi) (art. 2, legge 12 marzo 1968, n. 478) e ai mediatori di assicurazione (si veda Gli Albi - Albo dei mediatori di assicurazione e di riassicurazione) (art. 5, legge 28 novembre 1984, n. 792).

A sostegno della tesi contraria, però, è da tener presente quanto stabilito dall'art. 11 del D.M. n. 452/90, nel quale viene indicato che quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, il possesso dei requisiti per l'iscrizione nel Ruolo deve essere posseduto solo dal o dai legali rappresentanti.

Una cosa è certa: non si riscontra nella legge e nel relativo regolamento di attuazione una simmetria tra le norme che regolano l'obbligo dell'iscrizione e le norme che regolano il regime delle incompatibilità.

La Circolare n. 3228/C del 1° marzo 1994 ha chiarito che nelle ipotesi di società con più legali rappresentanti le situazioni di incompatibilità di cui all'art. 5, comma 3, lettere a), b) e c) devono essere verificati solo nei confronti del o dei legali rappresentanti che svolgono l'attività di mediazione.

Per quanto riguarda la seconda questione si tratta ora di stabilire se la norma dettata dalla lettera c), 3° comma, art. 5 della legge n. 38/89 precluda agli amministratori non solo l'esercizio per conto proprio dell'attività commerciale relativa alla specie di mediazione che si intende esercitare, ma anche la possibilità di rivestire la posizione di legali rappresentanti di una società esercente il commercio relativo alla specie di mediazione svolta.

La soluzione dipende, ovviamente, da cosa la legge intenda per «esercizio in proprio del commercio» e da come si vogliono qualificare i legali rappresentanti, se come «organi» ovvero come «mandatari» della società.

La Circolare n. 3228/C del 1° marzo 1994 ha ribadito che l'iscrizione al REC non è incompatibile con l'iscrizione al Ruolo, salvo che riguardi la stessa merceologia della mediazione esercitata.

#### ***5.1.4. Le novità introdotte dall'articolo 18 della legge n. 57 del 2001***

Circa le incompatibilità, l'**articolo 18 della legge n. 57 del 2001**, ha proceduto alla eliminazione della lettera b), dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 39/1989, e precisamente quella che prevedeva l'incompatibilità con l'iscrizione in albi, ordini, ruoli o registri e simili. D'ora in poi le incompatibilità sussisteranno solo in presenza dell'effettivo esercizio di attività imprenditoriali o professionali.

In sostanza, il comma 3, dell'articolo 18 della legge n. 57/2001 stabilisce che l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

S con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;

S con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

A ben vedere, le nuove disposizioni comportano un allargamento delle ipotesi di incompatibilità. Viene sì eliminata una delle condizioni di incompatibilità che in passato ha creato tantissimi problemi (quella relativa alla iscrizione in albi, ruoli e simili), ma di contro l'incompatibilità viene prevista con qualsiasi attività imprenditoriale o professionale svolta dal mediatore, anche se in settori del tutto diversi dal ruolo di mediazione esercitato.

#### ***5.1.5. La possibilità di iscrizione nel Ruolo dei periti e degli esperti***

L'art. 3, n. 3 della legge n. 39/89 stabilisce che gli agenti immobiliari iscritti nell'apposita Sezione del Ruolo possono aver affidati incarichi di perizia e consulenza tecnica in materia immobiliare da parte degli enti pubblici.

Il successivo n. 4) dello stesso articolo dispone che «essi» (e quindi gli agenti immobiliari iscritti nella Sezione A) possono chiedere l'iscrizione:

- a) nel Ruolo dei periti e degli esperti tenuto dalla Camera di Commercio;
- b) negli elenchi dei consulenti tecnici presso il Tribunale.

L'art. 13, 1° e 2° comma del D.M. n. 452/90 estende la possibilità di iscrizione nel Ruolo dei periti e degli esperti e l'inclusione negli elenchi dei consulenti tecnici del Tribunale, non solo agli agenti immobiliari, ma agli iscritti in qualsiasi Sezione del Ruolo. Nello stesso tempo subordina tale possibilità alla condizione (non prevista dalla legge) di essere iscritti nel Ruolo dei mediatori da almeno un triennio.

L'art. 13, n. 1 del D.M. n. 452/90 stabilisce, infatti, che gli agenti iscritti da almeno un triennio in una qualsiasi Sezione del Ruolo possono, su esplicita domanda, essere iscritti nel Ruolo dei periti e degli esperti, per la categoria corrispondente alla loro specializzazione, tenuto da ogni Camera di Commercio, indipendentemente dal possesso dei requisiti di cui al D.M. 29 dicembre 1979.

Con le stesse modalità possono, altresì, essere inclusi negli Elenchi dei Consulenti tecnici del Giudice, tenuti presso ogni Tribunale.

La possibilità della iscrizione nel Ruolo dei periti e degli esperti per la categoria «corrispondente alla loro specializzazione» pone il problema di unificare lo schema classificatorio per categorie e sub-categorie, tuttora vigente per il Ruolo dei periti e degli esperti, con quello che si sceglierà per il Ruolo dei mediatori.

## **5.2. Soggetti esclusi dall'iscrizione nel Ruolo**

L'art. 1 della legge n. 39/89, nel fare riferimento ai mediatori disciplinati dal Capo XI del Titolo III del Libro IV del Codice Civile (artt. 1754 - 1765) integrato dall'art. 2 del relativo regolamento, escludono le seguenti figure, disciplinate autonomamente:

- a) **i mediatori marittimi** (legge 12 marzo 1968, n. 478; D.P.R. 4 gennaio 1973, n. 66; D.M. 10 dicembre 1968), iscritti nell'apposito Ruolo tenuto dalla Camera di Commercio (si veda I Ruoli - Ruolo dei mediatori marittimi);
- b) **i mediatori pubblici** (legge 13 marzo 1913, n. 272 (Titolo II)); R.D. 4 agosto 1913, n. 1068 (Titolo II); legge 21 marzo 1958, n. 253; D.P.R. 6 novembre 1960, n. 1926;
- c) **gli agenti di cambio** (legge 29 maggio 1967, n. 402; legge 13 marzo 1913, n. 272 R.D. 4 agosto 1913, n. 1068 R.D.L. 7 marzo 1925, n. 222);
- d) **i mediatori turistici** art. 9, legge 17 maggio 1983, n. 217);
- e) **i mediatori di assicurazione e riassicurazione** (si veda Gli Albi - Albo dei mediatori di assicurazione e di riassicurazione) (legge 28 novembre 1984, n. 792);
- f) **le società di intermediazione mobiliare**, disciplinate dalla legge 2 gennaio 1991, n. 1 (si veda Altre attribuzioni - Albo nazionale dei promotori di servizi finanziari).

È altresì preclusa l'iscrizione nel Ruolo dei mediatori agli agenti e rappresentanti di commercio, regolarmente iscritti nell'apposito Ruolo (si veda I Ruoli - Ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio - Formazione e tenuta del Ruolo).

L'art. 16 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante «Disposizioni in materia di usura», ha reso non esercitabile da parte dei mediatori l'attività di mediazione

o di consulenza nella concessione di finanziamenti da parte di banche o di intermediari finanziari, ora riservata ai soggetti iscritti in un apposito Albo istituito con il D.P.R. 28 luglio 2000, n. 287

### **5.3. La formazione del Ruolo ordinario**

Presso ciascuna Camera di Commercio è istituito un Ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo e occasionale (cfr. art. 1, 1° comma, legge n. 39/89).

L'art. 2, comma 2, della legge n. 39/89, integrato dall'art. 3, 1° comma del D.M. n. 452/90, dispone che il Ruolo è distinto in quattro distinte Sezioni:

- 1) **agenti immobiliari** (Sezione A);
- 2) **agenti merceologici** (Sezione B);
- 3) **agenti con mandato a titolo oneroso** (Sezione C);
- 4) **agenti in servizi vari** (Sezione D).

Nella Sezione A si iscrivono gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi ad immobili e aziende.

Nella Sezione B si iscrivono gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame.

Nella Sezione C si iscrivono gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso nel ramo immobili e aziende.

Chi sono gli «agenti muniti di mandato a titolo oneroso»?

Si tratta in effetti di una figura nuova, introdotta per la prima volta dalla legge n. 39 del 1989. La qualificazione giuridica di tale figura ha causato non pochi problemi.

In dottrina si osserva che a tale espressione non si può assegnare il significato tecnico che le è proprio a causa delle differenze esistenti tra la figura del «mediatore» e quella del «mandatario» (per definizione il mandatario è incompatibile con il mediatore).

Escluso, dunque, che l'espressione in oggetto possa essere intesa in senso tecnico, essa andrebbe interpretata attecnicamente come «incarico a titolo oneroso».

In che cosa differisce l'incarico in questione da quello conferito ad ogni altro mediatore?

Una cosa è certa: la terza sezione del ruolo non può essere intesa come residuale, destinata cioè a comprendere i mediatori operanti in settori economici non caratteristici delle prime due sezioni. Questo anche in considerazione di quanto affermato nel 4° comma dell'art. 2, il quale si riferisce con la frase «mandato a titolo oneroso» a soggetti che operano nel campo immobiliare e delle aziende, ossia nello stesso ramo contemplato nella prima sezione.

Non potendosi distinguere la nozione di mandato a titolo oneroso dalle altre figure per le quali è prescritta l'iscrizione nel ruolo in base al settore economico indicato, essa va determinata con riguardo al tipo di incarico ricevuto, il quale deve essere differente nel genere da quello attribuito all'agente delle altre sezioni.

Muovendo da questa constatazione, si deve concludere che i mandatari a titolo oneroso della terza sezione del Ruolo sono da identificare con i cosiddetti «mediatori unilaterali», che operano per conto e su incarico di una sola parte dalla quale esclusivamente possono pretendere la provvigione.

Nella Sezione D, introdotta dal Regolamento, si iscrivono gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti.

Anche se la legge n. 39/89 e il relativo Regolamento non prevedono la suddivisione delle Sezioni in rami, come per esempio per il Ruolo dei Periti e degli Esperti (si veda I Ruoli - Ruolo dei periti e degli esperti), l'analisi comparata di alcuni articoli sembra far concludere in senso affermativo.

L'art. 2, 2° comma della legge n. 39/89 fa salve le «ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione da stabilire con il regolamento».

Nel successivo 3° comma, alla lettera e) dello stesso articolo, inoltre, viene previsto che l'esame sia «diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto».

Per quanto riguarda la suddivisione in rami delle attività, che attualmente si applica solo alla Sezione «agenti merceologici», la Circolare del M.I.C.A. n. 3254/c del 10 settembre 1991 suggerisce di adottare, per motivi di comparabilità, lo schema classificatorio delle attività economiche adottato dall'ISTAT.

Il regolamento sulla determinazione delle materie e delle modalità degli esami prescritti per l'iscrizione nel Ruolo, per la prova orale degli aspiranti agenti merceologici fa riferimento «alle merci per le quali si chiede l'iscrizione».

La legge n. 39/89 non prevede incompatibilità per l'iscrizione in più Sezioni del Ruolo.

L'art. 3, n. 5 e l'art. 5, n. 1 del D.M. n. 452/90 prevede implicitamente la possibilità dell'iscrizione in più Sezioni del Ruolo.

Secondo il Visalli <sup>4</sup> la divisione del Ruolo in Sezioni si fonda su criteri non omogenei, l'uno oggettivo, basato sul settore economico di operatività degli agenti, e l'altro soggettivo in relazione al tipo di incarico da essi ricevuto.

In ordine alla divisione del Ruolo in Sezioni, si sono prospettati diversi problemi di ordine esegetico.

Ci si chiede, anzitutto, se è possibile iscriversi in tutte o in più Sezioni. Al quesito si dà in dottrina risposta affermativa, osservando, da una parte, che il divieto di iscrizione plurima non avrebbe alcun fondamento razionale e, dall'altra, che a causa del nuovo regime di incompatibilità ai mediatori iscritti nel Ruolo vengono precluse molte altre attività, per cui essi hanno interesse a compiere tutti gli atti pertinenti a quel Ruolo.

A tali considerazioni - come osserva N. Visalli <sup>5</sup> - va aggiunto l'ulteriore rilievo, che si ispira all'elemento teleologico inerente a tutta la normativa considerata, secondo cui essa non tende a limitare l'esercizio dell'attività di mediazione a determinati settori economici, ma ad assicurare che gli iscritti abbiano l'attitudine e la capacità professionale necessarie in relazione al ramo prescelto.

D'altra parte, la soluzione affermativa trova espressa conferma nell'art. 5, 1° comma, del Regolamento nel quale si prescrive che l'interessato all'iscrizione nel Ruolo deve presentare domanda alla Camera di Commercio competente «indicando la sezione o le sezioni del ruolo in cui intende essere iscritto».

Un secondo problema è quello inteso a stabilire se l'agente, iscritto in una Sezione del Ruolo, possa compiere atti di mediazione relativi ad un'altra Sezione.

---

<sup>4</sup> N. Visalli, *La Mediazione*, Padova, 1992, pagg. 213 e ss.

<sup>5</sup> N. Visalli, *La Mediazione*, Padova, 1992, pag. 213.

La dottrina propende per la soluzione negativa affermando che è precluso all'agente compiere atti di mediazione relativi ad una Sezione del Ruolo diversa da quella di appartenenza.

L'agente, che compie atti di mediazione riservati ad una Sezione differente da quella di appartenenza, «vanifica lo scopo della migliore qualificazione professionale che la legge persegue con la ripartizione del Ruolo in Sezioni, tradendo la fiducia del pubblico che si serve delle sue prestazioni».

Lo sconfinamento in settori diversi da quello di iscrizione è, infatti, sanzionato con la sospensione per irregolarità accertata nell'esercizio dell'attività di mediazione (cfr. art. 19, 3° comma, D.M. n. 452/90).

Un ultimo problema è quello relativo alla portata residuale della quarta Sezione del Ruolo. Quali sono gli agenti che non trovano collocazione in una delle Sezioni precedenti, di cui parla il regolamento, e che debbono essere iscritti in essa?

Secondo il Visalli <sup>6</sup> la quarta Sezione residuale va individuata tenendo conto del criterio soggettivo (in relazione al tipo di incarico ricevuto), senza considerare la mediazione unilaterale. In questa ottica in essa trovano collocazione i soggetti a mezzo dei quali si realizzano le varie forme di cooperazione nell'esercizio di attività di mediazione.

Tutti questi soggetti, che sostituiscono il mediatore nell'attività di interposizione a cui si riferisce l'incarico a lui conferito, debbono essere iscritti nella quarta Sezione del Ruolo. In sostanza, vanno iscritti tutti i collaboratori che sostituiscono nell'esercizio dell'attività considerata tanto l'impresa di mediazione, quanto il mediatore occasionale.

Esemplificando, in questa quarta Sezione andrebbero iscritti tutti coloro che svolgono la funzione mediatrice relativamente alla cessione o all'affittanza di attività imprenditoriali, all'erogazione di finanziamenti, alla compravendita di prodotti finanziari in genere, all'esercizio del turismo, alla pubblicità, alle ricerche di mercato, all'esercizio dei trasporti e delle spedizioni, ecc.

#### **5.4. La formazione del Ruolo speciale per i mediatori pubblici**

Sia la legge n. 39 del 1989 (art. 1) D.M. n. 452 del 1990 (art. 2) precisano che la nuova normativa non si applica ai mediatori pubblici.

L'art. 3, n. 7 del D.M. n. 452/90, inoltre, nell'affermare che «nulla è innovato per quanto riguarda l'iscrizione nel Ruolo speciale di cui all'art. 2 della legge 21 marzo 1958, n. 253» ha confermato l'esistenza di un Ruolo speciale per i mediatori pubblici, accanto al Ruolo per i mediatori ordinari.

Pertanto, il Ruolo speciale dei mediatori pubblici continua ad essere disciplinato dalla legge n. 253 del 1958 e dal D.P.R. n. 1926 del 1960 e, soltanto nominalmente, dalla legge n. 272 del 1913 e dal relativo regolamento approvato con R.D. n. 1068 del 1913.

Per gli aspiranti all'iscrizione nel Ruolo speciale è richiesto il possesso della licenza di scuola media inferiore (cfr. art. 23, legge n. 272/13) e il superamento di una prova pratica d'esame (cfr. art. 8, D.P.R. n. 1926/60).

In sostanza, vengono richiesti requisiti inferiori rispetto a quelli previsti per i mediatori ordinari dalla nuova normativa.

È, inoltre, da tener presente che l'esercizio della mediazione privata, consentita dall'art. 2 del vecchio regolamento ai mediatori pubblici, mediante l'iscrizione nel solo Ruolo speciale, non è più ammissibile, in quanto incompatibile con la nuova normativa (cfr. Circolare del M.I.C.A. n. 3254/c del 10 settembre 1991).

---

<sup>6</sup> N. Visalli, *La Mediazione*, Padova, 1992, pagg. 215 e ss.

Ai mediatori pubblici, inoltre, in assenza della pratica professionale per un biennio, è richiesta la frequenza, con esito positivo, di un corso professionale preparatorio all'esame di abilitazione.

### **5.5. La tenuta dello schedario degli iscritti nel Ruolo**

Deve essere tenuto uno schedario per i mediatori iscritti nel Ruolo ordinario e uno schedario dei mediatori iscritti nel Ruolo speciale.

Lo schedario dei mediatori iscritti nel Ruolo ordinario deve essere, a sua volta, suddiviso per ciascuna delle quattro Sezioni.

Ciascuna Sezione del Ruolo deve indicare:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza dell'iscritto;
- b) il numero e la data dell'iscrizione nel Ruolo e gli estremi della relativa deliberazione;
- c) l'indicazione se l'attività dell'iscritto è svolta in nome proprio o per conto di un'impresa organizzata;
- d) la Sezione o le Sezioni di appartenenza.

Nella scheda dell'interessato dovranno, altresì, essere annotati i provvedimenti disciplinari, amministrativi e penali.

È necessario, altresì, registrare in un apposito schedario anche le infrazioni amministrative, di cui si viene a conoscenza, dei non iscritti per consentire alla Commissione provinciale di denunciare all'attività giudiziaria coloro che sono incorsi per tre volte nell'infrazione dell'esercizio abusivo dell'attività di mediazione (cfr. art. 7, 6° comma, legge n. 39/89, art. 7, n. 4, D.M. n. 452/90).

### **5.6. La revisione del Ruolo**

Il Ruolo è sottoposto a revisione ogni quattro anni ed è pubblicato annualmente a cura della Camera di Commercio (cfr. art. 3, n. 6, legge n. 39/89).

La revisione consiste essenzialmente nella verifica del permanere dei requisiti morali (mediante richiesta dei Certificati Generali del Casellario giudiziario e della certificazione antimafia), nonché del controllo dell'assenza di incompatibilità.

La prima revisione, secondo quanto sostenuto dalla Circolare del M.I.C.A. n. 3254/C del 10 settembre 1991, è stata disposta a quattro anni dall'entrata in vigore del regolamento, approvato con D.M. 21 dicembre 1990, n. 452.

### **5.7. Gli organi amministrativi e i ricorsi**

#### ***5.7.1. La normativa precedente***

La legge n. 39/89 e il relativo regolamento prevedevano, per la formazione e la tenuta del Ruolo degli agenti di affari in mediazione, la costituzione di due distinti organi amministrativi, ai quali vengono attribuite specifiche competenze:

1) la Commissione provinciale, che ha sede presso ciascuna Camera di Commercio;

2) la Commissione Centrale, che ha sede presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato (oggi: Ministero dello Sviluppo Economico).

Presso ciascuna Camera di Commercio era istituita una Commissione provinciale con il compito di provvedere alle iscrizioni nel ruolo ed alla tenuta del medesimo.

La Commissione provinciale era nominata con deliberazione della Giunta camerale e durava in carica quattro anni.

La Commissione provinciale era composta di 9 componenti:

a) un membro della Giunta camerale;

b) un rappresentante degli agricoltori;

un rappresentante degli industriali;

un rappresentante dei commercianti;

designati dalle organizzazioni a livello nazionale e scelti dalla Giunta camerale sulla base della maggiore rappresentatività;

c) cinque rappresentanti degli agenti di affari in mediazione designati dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale, presenti nella Provincia.

Secondo quanto stabilito nell'art. 7 del regolamento, la Commissione istituita presso la Camera di Commercio:

1) esaminava l'istanza e i titoli prodotti dal richiedente l'iscrizione;

2) deliberava, con provvedimento motivato, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'iscrizione o il diniego di iscrizione, dandone comunicazione all'interessato entro i quindici giorni successivi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

3) vigilava, avvalendosi della Camera di Commercio (servizio ex UUPPICA), sull'esercizio dell'attività degli agenti iscritti, restando di competenza della Giunta camerale ogni tipo di sanzione disciplinare;

4) provvedeva ad inoltrare denuncia all'autorità giudiziaria i casi di esercizio abusivo dell'attività (cfr. art. 7, n. 6, legge n. 39/89);

5) curava la conservazione dei moduli e formulari, depositati ai sensi dell'art. 5, n. 4 della legge n. 39/89, in modo da assicurare la consultazione a chiunque ne abbia interesse.

Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato (ora Ministero dello Sviluppo Economico) era, inoltre, istituita la Commissione centrale per l'esame dei ricorsi degli agenti di affari in mediazione e per la definizione delle materie e delle modalità degli esami.

La Commissione centrale veniva nominata con Decreto del Ministro ed era composta da 17 membri così distribuiti:

a) da un rappresentante del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, che la presiede;

b) da un rappresentante del Ministero del commercio con l'estero;

c) da un rappresentante delle Regioni, designato dalla Commissione interregionale di cui all'art. 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281 (G.U. n. 127 del 22 maggio 1970);

d) da un rappresentante del Ministero di grazia e giustizia;

e) da un rappresentante del Ministero per le politiche agricole;

f) da un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici;

g) da tre membri designati rispettivamente dalle organizzazioni più rappresentative, a livello nazionale, del commercio, dell'agricoltura e dell'industria;

h) da un rappresentante delle Camere di commercio designato dall'Unione italiana delle Camere di commercio;

i) da sette rappresentanti dei mediatori scelti tra le persone designate dalle associazioni sindacali nazionali di categoria, per i mediatori immobiliari e per gli agenti merceologici.

La Commissione durava in carica quattro anni; i membri possono essere riconfermati.

Secondo quanto stabilito dall'art. 6 del regolamento, alla Commissione centrale erano attribuite le seguenti competenze:

- 1) decidere sui ricorsi avverso i provvedimenti delle Commissioni provinciali;
- 2) esaminare i ricorsi avverso i provvedimenti di sospensione cancellazione e radiazione dal ruolo;
- 3) curare e assicurare l'uniformità dei criteri di valutazione dei requisiti soggettivi relativi all'art. 2, n. 3, lettera e) della legge n. 39/89;
- 4) definire le materie e le modalità dell'esame previsto dall'art. 2, n. 3, lettera e) della legge n. 39/89.

Avverso i provvedimenti delle Commissioni provinciali, istituite presso ogni Camera di Commercio era ammesso il ricorso amministrativo gerarchico alla Commissione centrale, che aveva sede a Roma presso il Ministero dello Sviluppo Economico.

### **5.7.2. Le novità introdotte dal D.L. n. 223/2006, convertito dalla Legge n. 248/2006**

L'articolo 11 del decreto-legge n. 223/2006, convertito, con **modificazioni, nella legge n. 248/2006**, ha anche affrontato l'argomento delle numerose commissioni consultive che intervengono nei procedimenti amministrativi e che spesso non fanno altro che appesantire e allungare l'iter del procedimento stesso.

Due sono **gli obiettivi che si è prefisso il legislatore**:

- 1) semplificare i procedimenti amministrativi per ottenere determinate autorizzazioni;
- 2) evitare allo stesso tempo che le decisioni di competenza dell'Ente pubblico siano condizionate dalle posizioni particolari dalle locali associazioni di categoria che possono influenzare l'attività di alcune Commissioni.

Due sono sostanzialmente i punti ricavabili dalla lettura dell'articolo 11:

1. la **soppressione di tutte quelle commissioni che allungano i tempi burocratici**;
2. l'affermazione del principio che **chi giudica non può essere parte in causa**.

Per le ragioni di cui al punto 1, il decreto prevede la soppressione:

- a) delle commissioni provinciali e comunali per il rilascio delle licenze di pubblico esercizio (art. 6, L. n. 287/1991);
- b) delle **commissioni presso le Camere di Commercio per l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione** (prevista dall'articolo 7 della legge n. 39/1989) e **al ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio** (prevista dall'articolo 8 della legge n. 204/1985);
- c) delle **commissioni ministeriali di secondo grado per l'esame dei ricorsi da parte degli agenti di affari in mediazione** (prevista dall'articolo 4 della legge n. 39/1989) e **degli agenti di commercio** (prevista dall'articolo 4 della legge n. 204/1985).

Per quanto riguarda **le commissioni operanti presso la Camera di Commercio**, bisogna ricordare che, in applicazione di quanto disposto all'**articolo 41, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449**, molte Camere di Commercio avevano già provveduto a sopprimere alcune Commissioni deputate alla formazione e alla tenuta di Albi, Ruoli, Registri ed Elenchi.

Secondo tale norma, infatti, al fine di conseguire risparmi di spese e recuperi di efficienza nei tempi dei procedimenti amministrativi, l'organo di direzione di Amministrazioni o Enti avrebbe dovuto individuare, con provvedimento da emanare entro sei mesi dall'inizio di ogni esercizio finanziario, i comitati, le commissioni, i consigli ed ogni altro organo collegiale con funzioni amministrative ritenuti indispensabili per la realizzazione dei fini istituzionali dell'amministrazione o ente stesso. Gli organi non identificati come indispensabili si ritenevano soppressi a decorrere dal mese successivo all'emanazione del provvedimento.

Le relative funzioni dovevano essere attribuite all'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.

Ora il decreto in commento, di fatto, **sopprime quattro Commissioni** (due presenti presso le Camere di Commercio e due presenti presso il Ministero dello Sviluppo economico) che in precedenza provvedevano alla tenuta di due ruoli importanti tenuti dalla Camera di Commercio: il ruolo degli agenti di affari in mediazione e il ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio.

Le relative funzioni – come recita genericamente il decreto - dovranno essere svolte, rispettivamente, dalle Camere di Commercio e dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Secondo quanto stabilito dal comma 1, dell'art. 41 della legge n. 449/1997, le relative funzioni "sono attribuite all'ufficio che riveste preminente competenza nella materia".

Contrariamente dalle Commissioni comunali che avevano un compito consultivo, le due Commissioni attive presso le Camere di Commercio erano chiamate a valutare le domande di iscrizione e assumere i provvedimenti di iscrizione e cancellazione.

Un'attività che ora sarà svolta dai dirigenti della Camera di Commercio.

Più delicato appare il problema relativo ad un compito particolare che era devoluto alla commissione dei mediatori, e cioè quello di vigilanza sull'attività degli iscritti e alla denuncia alla magistratura degli abusivi (art. 7, comma 6. Legge 3 febbraio 1989, n. 39; art. 7, D.M. 21 dicembre 1990, n. 452).

Chi dovrà ora svolgere tale compito non è affatto chiaro.

Per quanto riguarda il punto delle incompatibilità, viene finalmente stabilito che **non possono far parte:**

- a) della **commissione giudicatrice** prevista dall'articolo 1 del D.M. 7 ottobre 1993, n. 589, gli iscritti al ruolo degli agenti di affari in mediazione;
- b) dei **Comitati tecnici istituiti presso le Camere di Commercio per la rilevazione degli usi commerciali** i rappresentanti di categorie aventi interesse diretto nella specifica materia oggetto di rilevazione.

Dunque, dalla Commissione esaminatrice dei mediatori vengono tolti i due membri che rappresentano le associazioni di categoria.

Bisogna sottolineare che con questa norma viene introdotto un principio importante, secondo il quale nelle commissioni di valutazione delle persone

che intendono avviare un'attività in un determinato settore non possono essere inseriti i rappresentanti delle associazioni di tale settore.

## **5.8. Requisiti richiesti per l'iscrizione**

### **5.8.1. Requisiti di ordine generale**

I requisiti di ordine generale richiesti per l'iscrizione nel Ruolo sono:

- a) essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati membri della C.E.E. o stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana;
- b) aver raggiunto la maggiore età;
- c) avere il godimento dei diritti civili;
- d) risiedere nella circoscrizione della Camera di Commercio nel cui Ruolo intendono iscriversi.
- e) aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento dell'età scolare.

Su tale argomento rimandiamo a quanto già detto a proposito degli agenti e rappresentanti di commercio.

### **5.8.2. Requisiti di ordine professionale**

#### **A. Novità introdotte dalla legge n. 57 del 2001**

Per quanto concerne l'accesso al Ruolo, l'articolo 18 della legge n. 57 del 5 marzo 2001 (Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 20 marzo 2001) ha apportato delle novità sostanziali.

Secondo la legge n. 39 del 1989, i requisiti professionali richiesti per l'iscrizione nel Ruolo potevano essere dimostrati con due modi alternativi:

- a) aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo commerciale o laurea in materie commerciali o giuridiche, ovvero
- b) aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto.

L'articolo 2, n. 3, lettera e) della L. n. 39/1989 stabiliva che potevano ottenere l'iscrizione nel Ruolo gli interessati che avessero conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo commerciale o laurea in materie commerciali o giuridiche.

La medesima lettera e), così come sostituita dall'articolo 18, comma 1, della legge n. 57/2001 stabilisce ora che, per ottenere l'iscrizione nel Ruolo devono, tra l'altro: *“avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, oppure avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale. Le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei praticanti sono determinate con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato”*.

Le novità introdotte dalla legge n. 57/2001, per quanto riguarda i requisiti professionali, sono almeno due:

- a) il titolo di studio minimo richiesto per frequentare il corso e sostenere l'apposito esame è il diploma di scuola secondaria di secondo grado, non più differenziato per indirizzo;
- b) l'alternativa al corso di esame è costituita da un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale.

Dunque, secondo le nuove disposizioni, per accedere al Ruolo oggi le vie sono solamente due:

- a) il diploma di maturità (di qualsiasi indirizzo) con frequenza di un corso di formazione nel settore della mediazione ed un esame finale; oppure
- b) il diploma di maturità (di qualsiasi indirizzo), con pratica per almeno un anno presso una agenzia di mediazione e un corso di formazione nel ramo della mediazione che interessa.

### **B. Titolo di studio**

Per quanto riguarda il titolo di studio, contrariamente a quanto previsto prima, dove era sufficiente aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo commerciale o laurea in materie commerciali o giuridiche, per accedere al ruolo, ora il titolo di studio minimo richiesto è il diploma di scuola secondaria di secondo grado, non più differenziato per indirizzo. Tale titolo di studio, comunque, non è più sufficiente da solo per accedere al Ruolo, ma è semplicemente un presupposto indispensabile o per poter frequentare un apposito corso di formazione nel settore della mediazione.

### **C. Corso di formazione**

Secondo la precedente normativa potevano ottenere l'iscrizione nel Ruolo gli interessati che avessero frequentato un apposito corso preparatorio.

Ora, la nuova normativa prevede che possono accedere al Ruolo coloro che, oltre ad avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado:

- a) abbiano frequentato un corso di formazione ed abbiano superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto;
- b) abbiano effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale.
- c) Dunque, secondo le nuove disposizioni, per accedere al Ruolo oggi le vie sono solamente due:
- d) la frequenza di un corso di formazione nel settore della mediazione ed un esame finale; oppure
- e) la pratica per almeno un anno presso una agenzia di mediazione e un corso di formazione nel ramo della mediazione che interessa.

### **D. Norma transitoria**

Successivamente, l'art. 40 della legge 12 dicembre 2002, n. 273, concernente misure per favorire l'iniziativa privata e lo sviluppo della concorrenza, ha dettato una norma transitoria stabilendo che coloro che abbiano iniziato la frequenza di corsi di formazione per l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione, prima della data di entrata in vigore della legge n. 57 del 2001 (4

aprile 2001), hanno diritto all'iscrizione nel ruolo medesimo, anche se privi del titolo di studio richiesto dalla lettera e) del comma 3 del citato articolo 2 della legge n. 39 del 1989, come sostituita dall'articolo 18 della legge n. 57 del 2001, a condizione che:

- a) abbiano superato gli esami di idoneità relativi al corso frequentato, anche successivamente alla data di entrata in vigore della legge 5 marzo 2001, n. 57;
- b) siano in possesso del titolo di studio richiesto dalla previgente normativa;
- c) siano in possesso degli altri requisiti previsti dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modificazioni.

#### **E. Le caratteristiche dei corsi di formazione**

Un apposito decreto ministeriale stabilirà le modalità e le caratteristiche del corso di formazione.

Nelle more dell'emanazione di tale decreto, rimangono in vigore le precedenti disposizioni.

L'articolo 15 del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452 stabilisce che i corsi preparatori sono istituiti dalle Regioni o, previo riconoscimento di queste, anche dalle Camere di Commercio o da altri Enti di cui all'art. 5 della L. 21 dicembre 1978, n. 845.

L'art. 15 del regolamento di attuazione ha, in sostanza, demandato alle Camere di Commercio, in alternativa alle Regioni, l'organizzazione dei corsi di formazione professionale di cui all'art. 2, 3° comma, lettera c) della L. n. 39/89.

Il successivo articolo 16, disciplina la composizione della Commissione esaminatrice che deve accertare l'idoneità di coloro che hanno frequentato i corsi professionali demandando la nomina dei componenti al Presidente della Camera di Commercio.

Le citate norme attribuiscono al corso preparatorio il valore di un vero e proprio corso professionale, senza tuttavia configurarsi alla stregua di un corso abilitante.

Si tratta, in effetti, contrariamente a quanto previsto per gli agenti e rappresentanti di commercio, il cui corso si conclude con una prova d'esame (Sentenza Corte Costituzionale n. 696 del 9-23 giugno 1988), solo di un corso preparatorio non abilitante.

Il corso per gli agenti di affari in mediazione non si concluderà, infatti, con un esame finale autonomo, esistendo già la prova di esame presso ciascuna Camera di Commercio per l'acquisizione del requisito professionale necessario per l'iscrizione nel Ruolo. Per i mediatori, infatti, la prova finale è costituita dall'esame, che è una fase autonoma, non necessariamente collegata alla frequenza di un determinato corso.

Sarà sufficiente che alla fine del corso venga rilasciato un semplice attestato di frequenza.

Tale attestato dovrà poi essere allegato alla domanda per sostenere la prova d'esame.

La frequenza al corso non è subordinata alla presentazione della domanda di iscrizione nel Ruolo. Possono, infatti, partecipare al corso anche coloro che hanno per il momento una vaga intenzione di intraprendere l'attività di mediazione o addirittura che è già iscritto nel Ruolo, al solo scopo di approfondire argomenti di interesse professionale.

Per il piano di studi previsto per i corsi preparatori si rinvia a quanto disposto dal D.M. 21 febbraio 1990, n. 300.

Il piano degli studi deve comprendere tutte le materie oggetto d'esame.

## **F. Commissione esaminatrice**

La istituzione dell'apposita Commissione esaminatrice ha avuto un iter abbastanza tormentato, tanto da indurci a fare una breve cronistoria legislativa.

## **G. Le disposizioni dettate dal D.M. n. 452/1990**

L'art. 16 del D.M. n. 452/90 prevedeva la istituzione di una Commissione esaminatrice, nominata per ciascun corso, dal Presidente della Camera di Commercio.

La Commissione doveva essere presieduta da un membro della Giunta camerale e doveva essere composta dai seguenti membri:

- dal Segretario generale o da un suo delegato;
- da tre docenti di scuola secondaria di 2° grado delle materie oggetto della prova d'esame;
- da due agenti scelti fra i membri effettivi della Commissione provinciale.

Le funzioni di Segretario della Commissione dovevano essere esercitate da un funzionario della Camera di Commercio di qualifica non inferiore alla settima.

Coloro che avrebbero dovuto sostenere il previsto esame dovevano presentare una apposita domanda su carta legale, indirizzata alla Camera di Commercio (non alla Commissione provinciale) della Provincia in cui risiedono o in cui hanno eletto il proprio domicilio se cittadini CEE, corredata della documentazione che attestasse il possesso del requisito del biennio di attività, ovvero l'attestato di frequenza ad un corso preparatorio.

Alla Commissione provinciale competeva il successivo provvedimento amministrativo in merito all'iscrizione nel Ruolo.

## **H. Disposizioni transitorie dettate dal D.M. n. 300/1990 e l'intervento della Corte Costituzionale**

Il 4° comma dell'art. 1 del D.M. 21 febbraio 1990, n. 300 stabiliva che, in fase di prima attuazione, gli esami per l'iscrizione nel Ruolo dovevano sostenersi dalle Commissioni esaminatrici di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 1926/1960, fino a quando non si sarebbe provveduto, con apposito decreto, alla nomina della Commissione esaminatrice di cui all'art. 16 del D.M. n. 452/1990.

### **L'intervento della Corte Costituzionale**

La Corte Costituzionale, dietro il ricorso presentato dalla Regione Lombardia per conflitto di attribuzioni nei confronti dello Stato, dichiarò, con Sentenza n. 391 del 15 ottobre 1991, l'annullamento degli artt. 15 e 16 del D.M. n. 452/90.

La Regione Lombardia, infatti, con ricorso notificato in data 4 maggio 1991, aveva a suo tempo sollevato il conflitto di attribuzione adducendo che gli artt. 15 e 16 del D.M. n. 452/90 violavano le competenze regionali in materia di formazione professionale, quali delineate dagli artt. 117 e 118 della Costituzione dalla legge-quadro sulla formazione professionale 21 dicembre 1978, n. 845.

In sostanza il ricorso della Regione Lombardia verteva sulle seguenti argomentazioni:

- a) l'art. 15 del D.M. n. 452/1990, prevedendo la cadenza almeno semestrale dei corsi di formazione, il numero minimo delle ore di insegnamento, la durata massima del corso, la necessità che il piano di studi comprenda le materie oggetto delle prove d'esame, incide rigidamente e dettagliatamente in un ambito nel quale le suddette competenze sono invece già garantite dalla specifica legge-quadro sulla formazione professionale, la quale all'art. 4, lettera a) affida alle Regioni «la programmazione, l'attuazione e il funzionamento» delle attività formative;
- b) la previsione, fra gli enti competenti ad istituire i corsi, delle Camere di Commercio contrasta con il principio posto dall'art. 5 della citata legge nella parte in cui affida alle Regioni la scelta degli enti ai quali consentire lo svolgimento delle attività in questione;
- c) l'art. 16 dello stesso decreto, inoltre, nella parte in cui affida al Presidente della Camera di Commercio la nomina delle Commissioni esaminatrici di ciascun corso, determinandone la composizione delle stesse, viola l'art. 14 della legge n. 845/78, il quale impone che le prove finali dei corsi di formazione professionale siano svolte di fronte a Commissioni esaminatrici composte nei modi previsti da apposite leggi regionali.

In tale situazione non vi è dubbio, secondo la Corte Costituzionale, che siano state lese le competenze delle Regioni e sottratti alla sfera della competenza regionale i momenti essenziali dell'organizzazione dei corsi professionali.

La legge-quadro n. 845/1978 ha attribuito alle Regioni la potestà legislativa in materia di orientamento e di formazione professionale, indicando le finalità da realizzare e i principi da osservarsi. Un regolamento ministeriale di esecuzione e di attuazione di una legge statale, come quello in esame, non può in alcun caso porre norme dirette a limitare la sfera delle competenze delle Regioni in materia ad esse attribuite.

Per tutti questi motivi la Corte Costituzionale ha annullato gli artt. 15 e 16 del D.M. n. 452/1990.

### **Gli effetti della Sentenza della Corte Costituzionale**

L'abrogazione per illegittimità costituzionale dell'art. 16 del D.M. n. 452/1990, di cui si è parlato sopra, prodotta dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 391/91 ha di fatto abrogato «ab origine» la norma viziata.

La conseguenza immediata fu quella di considerare tuttora operante la disposizione dettata dall'art. 1, 4° comma del D.M. 21 febbraio 1990, n. 300, secondo la quale, gli esami per l'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione dovevano sostenersi dalle Commissioni di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 1926/1960.

Tale «prorogatio» poteva cessare solo quando sarebbero state emanate le nuove disposizioni sulle modalità di esame (cfr. Circolare del M.I.C.A. n. 3294/C del 30 settembre 1992).

### **I. Il D.M. n. 589 del 1993**

Finalmente, dopo cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge n. 39 del 1989, è stata completata la gamma degli strumenti operativi previsti.

Il Ministero, con il nuovo decreto, non è intervenuto sul Regolamento di attuazione per modificare o addirittura abrogare gli artt. 15 e 16 peraltro annullati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 391/91 - ma è intervenuto sul D.M. n. 300/1990, emanato per regolare in modo specifico le modalità dell'esame.

Con il D.M. n. 589 del 1993, il competente Ministero, sostituendo il comma 4 del D.M. n. 300/1990 ha previsto la istituzione di una apposita Commissione giudicatrice, di cui all'art. 16 del D.M. n. 452/1990.

Tale Commissione dovrà essere nominata «per ogni sessione di esame» dal Presidente della Camera di Commercio.

La Commissione giudicatrice dovrà essere composta:

- a) dal Segretario generale della Camera di Commercio, che la presiede;
- b) da due docenti di scuola secondaria superiore nelle materie sulle quali vertono le prove di esame <sup>7</sup>;
- c) da due agenti scelti tra i componenti effettivi della Commissione provinciale per la tenuta del Ruolo.

Per l'espletamento della prova orale, il Presidente della Camera di Commercio «può» integrare la composizione della Commissione giudicatrice, su proposta della Commissione stessa, con la nomina di un esperto per ciascuno degli specifici rami di mediazione. Tale esperto verrà chiamato a far parte della Commissione per gli esami relativi al ramo di mediazione di sua competenza (comma 6 dell'art. 1, del D.M. n. 300/1990, aggiunto dall'art. 1 del D.M. n. 589/1993).

Le funzioni di segretario dovranno essere svolte da un impiegato della Camera di Commercio, con qualifica funzionale non inferiore alla settima, designato dal Segretario generale.

Nulla è variato circa le modalità di svolgimento dell'esame e le materie di studio.

#### **L. Materie e modalità della prova d'esame**

La legge n. 39/1989, all'art. 2, n. 3, lettera e) stabilisce che le materie e le modalità dell'esame sono decise dal competente Ministero dell'industria.

Lo stesso Ministero ha provveduto a quanto sopra con il D.M. 21 febbraio 1990, n. 300.

L'esame consiste in una prova scritta e in una prova orale.

#### **Agenti immobiliari e agenti muniti di mandato a titolo oneroso**

L'esame per l'iscrizione nella Sezione per gli agenti immobiliari e quello per l'iscrizione nella Sezione per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso consiste in due prove scritte ed una orale (cfr. art. 1, n. 2, D.M. n. 300/1990).

Sono ammessi alla prova orale i candidati che abbiano riportato una media di almeno sette decimi nelle prove scritte e non meno di sei decimi in ciascuna di esse.

Gli argomenti per le prove scritte sono dettati dall'art. 2 del D.M. n. 300/1990 e riguardano in particolare:

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore;
- nozioni di diritto civile, con specifico riferimento ai diritti reali, alle obbligazioni, ai contratti ed in particolare al mandato, alla mediazione, alla vendita, locazione o affitto di immobili ed aziende, all'ipoteca;
- nozioni di diritto tributario, con specifico riferimento alle imposte e tasse relative ad immobili ed agli adempimenti fiscali connessi;
- nozioni concernenti l'estimo, la trascrizione, i registri immobiliari, il catasto, ecc.

---

<sup>7</sup> In analogia con quanto previsto dalla Circolare n. 3170/C del 24 novembre 1988, possono essere chiamati a far parte della Commissione anche insegnanti in pensione (Nota del M.I.C.A. n. 221067 del 10 marzo 1994).

L'esame è superato dai candidati che abbiano ottenuto un voto non inferiore a sei decimi nella prova orale.

### **Agenti merceologici**

L'esame per l'iscrizione nella Sezione per gli agenti merceologici consta in una prova scritta e di una orale alla quale sono ammessi i candidati che abbiano ottenuto nella prova scritta un voto non inferiore a sette decimi.

L'esame è superato dai candidati che abbiano ottenuto un voto non inferiore a sei decimi nella prova orale.

Gli argomenti per le prove scritte sono dettati dall'art. 3 del D.M. n. 300/1990, e riguardano in particolare:

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore;
- nozioni di diritto civile, con particolare riferimento alle obbligazioni, ai contratti, alla mediazione ed al mandato;
- nozioni di diritto tributario relative alle transazioni commerciali.

Per quanto attiene alle prove d'esame per gli iscritti nella Sezione immobiliare aspiranti all'iscrizione nella Sezione merceologica, o viceversa, il competente Ministero ritiene che gli stessi debbano sostenere tutte le prove indicate nel D.M. n. 300/1990, perché, nonostante le apparenti analogie, i temi oggetto di esame fanno riferimento specifico a materie attinenti le singole Sezioni (cfr. Circolare n. 3228/C del 1° marzo 1994).

### **Agenti in servizi vari**

In tale materia il decreto non fa alcun cenno.

Come puntualizzato nella Circolare del M.I.C.A. n. 3254/C del 10 settembre 1991, gli aspiranti all'iscrizione nella Sezione «agenti in servizi vari» dovranno sostenere gli esami previsti per gli «agenti merceologici», sino a quando la Commissione centrale non avrà provveduto in merito.

La successiva Circolare n. 3228/C del 1° marzo 1994, in merito ai corsi da attivare per i «mediatori di servizi», ha chiarito che i corsi sono di competenza delle Regioni.

La prova orale per gli aspiranti all'iscrizione nella Sezione degli agenti immobiliari ed in quella degli agenti muniti di mandato a titolo oneroso verte, oltre che sulle materie delle prove scritte, sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

La prova orale per gli aspiranti all'iscrizione nella Sezione per gli agenti merceologici verte, oltre che sulle materie della prova scritta, sui seguenti argomenti:

- nozioni di merceologia e nozioni tecniche concernenti la produzione, la circolazione, la trasformazione, la commercializzazione e l'utilizzazione delle merci per le quali si chiede l'iscrizione;
- conoscenza dell'andamento dei vari mercati e dei prezzi relativi alle merci stesse, nonché degli usi e delle consuetudini locali inerenti al commercio delle medesime, dell'arbitrato e degli accordi interassociativi.

### **L. Soggetti ammessi all'esame e luogo di svolgimento dell'esame**

L'articolo 2, n. 3, lettera e) della L. n. 39/1989 stabiliva che potevano ottenere l'iscrizione nel Ruolo gli interessati che, tra l'altro, avessero superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante, in relazione al ramo di mediazione prescelto.

Alla prova d'esame potevano essere ammessi anche:

- a) coloro che avessero frequentato un corso preparatorio, appositamente istituito;
- b) coloro che, essendo in possesso della pratica professionale, non avessero l'obbligo di frequentare un corso preparatorio.

In definitiva, potevano accedere all'esame:

- a) coloro che avevano frequentato un corso preparatorio, appositamente istituito;
- b) coloro i quali avevano prestato per almeno un biennio la propria opera con mansioni operative, in qualità di dipendente da imprese esercenti l'attività di mediazione;
- c) coloro che avevano prestato per almeno un biennio la propria opera in qualità di familiari coadiutori in imprese esercenti l'attività di mediazione.

Ora, la nuova normativa prevede che possono accedere al Ruolo coloro che, oltre ad avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado:

- d) abbiano frequentato un corso di formazione ed abbiano superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto;
- e) abbiano effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale.
- f) Dunque, secondo le nuove disposizioni, per accedere al Ruolo oggi le vie sono solamente due:
- g) la frequenza di un corso di formazione nel settore della mediazione ed un esame finale; oppure
- h) la pratica per almeno un anno presso una agenzia di mediazione e un corso di formazione nel ramo della mediazione che interessa.

Un apposito decreto ministeriale stabilirà, oltre le modalità e le caratteristiche del corso di formazione, anche le modalità dell'esame.

In merito al luogo dove deve essere sostenuto l'esame, il Ministero delle attività produttive ha recentemente ribadito che **l'esame finalizzato esclusivamente all'iscrizione deve essere sostenuto nella provincia ove sarà chiesta l'iscrizione stessa.**

Ciò in quanto l'iscrizione potrà avvenire nella Camera di Commercio ove è stato possibile accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante, così come puntualizzato dall'art. 2, comma 3, lett. e) della legge n. 39/1989 (Lettera-Circolare del 28 settembre 1993, Prot. 223049; Parere del 30 novembre 2005, Prot. 10839).

### **5.8.3. Requisiti di ordine morale**

#### **Norme generali**

I requisiti di ordine morale richiesti per l'iscrizione nel Ruolo sono riferiti alle persone fisiche e sono:

- a) non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423; 10 febbraio 1962, n. 57; 31 maggio 1965, n. 575; 13 settembre 1982, n. 646; 19 marzo 1990, n. 55, e successive modifiche e integrazioni;
- b) non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'articolo 116 del R.D. 21 dicembre 1933, n. 1736, e successive modificazioni;

- c) non essere interdetti o inabilitati;
- d) non essere dichiarati falliti;
- e) non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio;
- f) non essere stati condannati per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Come si può notare, la nuova legge, che ha introdotto una dettagliata specificazione dei requisiti richiesti, da considerarsi tassativa, non prevede più come requisito necessario per l'iscrizione il godimento "di notoria moralità e correttezza commerciale", previsto dall'art. 5 del D.P.R. 6 novembre 1960, n. 1926.

Bisogna anche ricordare che la L. 7 febbraio 1990, n. 19 ha modificato l'art. 166 del Codice Penale disponendo che una condanna con pena condizionalmente sospesa non impedisce l'ottenimento di "licenze o autorizzazioni necessarie per svolgere attività lavorative". Non dovrebbero pertanto esserci dubbi che questa espressione possa essere intesa in senso lato comprendendo anche le iscrizioni in Albi o Ruoli abilitanti allo svolgimento di attività economiche.

Il T.A.R. del Lazio, con Sentenza del 19 gennaio 1995, si è pronunciato per una interpretazione estensiva della norma, sostenendo che "la disposizione in esame deve essere letta alla luce della sua ratio complessiva che è quella di impedire che un soggetto condannato a pena sospesa ex art. 163 C.P. possa trovare ostacoli nel proprio inserimento nell'attività lavorativa". L'espressione usata dal legislatore "in alcun caso", sta ad indicare senza alcun dubbio la finalità totalmente liberatoria per il condannato a pena sospesa da ogni tipo di ostacolo che possa opporsi all'attività lavorativa.

Alla luce di queste considerazioni, il Ministero dell'industria, con Parere del 25 luglio 1995, Prot. n. 312942, ritiene che la norma, pur non facendo esplicito riferimento ai casi di iscrizione in Ruoli, "per la sua portata generale debba ricomprendere nel suo ambito applicativo tutti gli atti amministrativi, sia essi a contenuto discrezionale e non". Per queste motivazioni, "le condanne con pena condizionalmente sospesa non possono essere considerate ostative all'iscrizione nei Ruoli ed Elenchi degli ausiliari del commercio".

## **Norme di carattere particolare**

### ***Cittadinanza***

In ordine alla cittadinanza si pongono due problemi. Il primo concerne i cittadini di uno degli Stati membri della CEE, per i quali l'art. 5, 1° comma, del regolamento prevede la possibilità dell'iscrizione nel Ruolo della Camera di Commercio della Provincia del domicilio eletto, anziché nella residenza del richiedente, come per gli altri.

Tale facoltà di elezione del domicilio si ritiene possa essere riconosciuta anche ai cittadini italiani residenti all'estero.

Il secondo problema si pone per gli stranieri residenti in Italia - che, in virtù della legge in esame, sono ammessi per la prima volta ad esercitare la mediazione nello Stato - ed ha lo scopo di stabilire se la loro iscrizione nel Ruolo sia subordinata alla condizione di reciprocità.

A tale problema sembra che si possa dare una soluzione affermativa e che si debba, pertanto, ritenere che lo straniero residente in Italia possa iscriversi nel Ruolo solo se soddisfi, quanto meno, alla reciprocità di fatto.

Infatti, l'art. 16 delle preleggi prevede, con una norma di carattere generale, che lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino, a condizione di reciprocità e fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi speciali.

Il richiedente, dunque, può essere anche cittadino extracomunitario, ma lo stesso, oltre avere la residenza in Italia, dovrà essere in possesso del permesso di soggiorno per motivi di lavoro autonomo.

Per quanto riguarda le nuove norme sulla cittadinanza, ricordiamo le seguenti disposizioni normative:

- Legge 5 febbraio 1992, n. 91 (G.U. n. 38 del 15.2.1992): Nuove norme sulla cittadinanza

- Circolare del Ministero dell'interno n. K.60.1 dell' 11 novembre 1992 (G.U. n. 279 del 26.11.1992): L. n. 91/92. Nuove norme in materia di cittadinanza.

### **Residenza**

L'articolo 2, 3° comma della L. n. 39/89 richiede che vi sia coincidenza fra il luogo di residenza dell'agente e la circoscrizione della Camera di Commercio presso la quale egli intende iscriversi.

Tale norma va collegata con l'art. 3, 1° comma, dove si afferma che l'iscrizione nel Ruolo abilita l'agente all'esercizio dell'attività di mediazione in tutto il territorio della Repubblica, nonché allo svolgimento di ogni altra attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare.

Dal coordinamento delle due norme - come fa osservare il Visalli (La Mediazione, Padova, 1992, pp. 205 e ss.) risulta che la scelta legislativa di circoscrivere il luogo di iscrizione nel Ruolo del mediatore non ha lo scopo di limitare geograficamente la sua attività, ma persegue finalità diverse. Da una parte, si è inteso indicare nella Camera di Commercio nella cui circoscrizione l'agente risiede, quella più qualificata alla tenuta del Ruolo che lo riguarda e all'esercizio della vigilanza sull'attività del medesimo e, dall'altra, si è voluto evitare che lo stesso si possa iscrivere con facilità nel Ruolo tenuto dalla Commissione che reputa più benevola.

A proposito dei cittadini della CEE, l'art. 5, punto 2 del D.M. n. 452/90 ha stabilito che gli stessi, in assenza del requisito della residenza, devono eleggere il proprio domicilio in un Comune della Provincia della Camera di Commercio presso la quale intendono iscriversi.

Tale disposizione sembrerebbe escludere per il cittadino di uno degli Stati membri della CEE l'obbligo della residenza, sempre necessaria, invece, per il cittadino italiano, anch'egli appartenente alla CEE.

Il Ministero dell'industria, affrontando la questione con lettera-circolare del 23 gennaio 1997, Prot. 410170, ha precisato che l'espressione "residenza" utilizzata dal legislatore vada interpretata come individuazione del luogo ove si intende fissare il centro dei propri interessi che può, quindi, essere individuato nella residenza come nel domicilio.

Dunque, il cittadino italiano, se residente in Italia, dovrà chiedere l'iscrizione alla Camera di Commercio nella cui circoscrizione risulti residente, mentre, se residente in uno degli Stati membri della CEE, dovrà eleggere domicilio nel Comune prescelto quale centro dei propri affari ed interessi.

A seguito della disposizione di cui all'articolo 16 della legge 21 dicembre 1999, n. 526 (legge comunitaria 1999), concernente "Norme in materia di domicilio professionale", "Per i cittadini degli Stati membri dell'Unione europea, ai fini

dell'iscrizione o del mantenimento dell'iscrizione in albi, elenchi o registri, il domicilio professionale è equiparato alla residenza".

Con questa norma, il legislatore ha inteso svincolare l'iscrizione nei ruoli, albi, elenchi o registri tenuti dalla Pubblica amministrazione dal requisito della residenza. Pertanto, a seguito di questa equiparazione del domicilio professionale con la residenza, i cittadini italiani o appartenenti ad altri Stati membri della CE potranno ora inoltrare istanza d'iscrizione presso la Camera di commercio nella cui circoscrizione risultino residenti, oppure ove abbiano eletto il proprio domicilio professionale<sup>8</sup>.

L'aver concesso l'iscrizione presso la Camera di commercio nella cui circoscrizione l'interessato ha stabilito la propria sede operativa non potrà che facilitare i compiti di vigilanza che le Commissioni provinciali sono tenute ad esercitare sulle attività degli iscritti.

### ***Godimento dei diritti civili***

La previsione normativa va interpretata nella sua esatta portata, tenendo conto che tutti i cittadini hanno la capacità giuridica ossia l'attitudine ad essere titolari di diritti e di doveri dei quali hanno il godimento, capacità che si acquista con la nascita e si perde con la morte.

Si ritiene che l'art. 2, lettera b), riferendosi al godimento dei diritti civili in genere, abbia voluto prendere in considerazione le pene accessorie derivanti da condanne penali e limitative del godimento dei diritti in argomento.

La norma va, dunque, interpretata estensivamente nel senso che "avere il godimento dei diritti civili" comporta che l'iscrizione nel Ruolo è preclusa, oltre all'interdetto legale, a tutti coloro che hanno riportato una condanna penale dalla quale derivano le pene accessorie previste dagli articoli 29, 30, 31, 32 bis, 32 quater e 34 C.P..

In sostanza, la capacità di agire è data dall'assenza di interdizione e inabilitazione, requisito peraltro richiamato come causa ostativa anche alla lettera f) dell'art. 2, comma 3, della L. n. 39/89.

All'accertamento di tale requisito, secondo quanto stabilito dall'art. 5, n. 4 del D.M. n. 452/90, deve provvedere d'ufficio la Commissione provinciale, mediante l'acquisizione del certificato generale del Casellario giudiziale.

### ***Certificato generale del Casellario giudiziale***

Secondo quanto disposto dall'articolo 43, comma 1, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa) "Le amministrazioni pubbliche e i gestori di pubblici servizi non possono richiedere atti o certificati concernenti stati, qualità personali e fatti che risultino elencati all'art. 46, che siano attestati in documenti già in loro possesso o che comunque esse stesse siano tenute a certificare. In luogo di tali atti o certificati i soggetti indicati nel presente comma sono tenuti ad acquisire d'ufficio le relative informazioni, previa indicazione, da parte dell'interessato, dell'amministrazione competente e degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti, ovvero ad accettare la dichiarazione sostitutiva prodotta dall'interessato".

Già l'art. 10, 1° comma della L. n. 15/68 disponeva che il possesso dei requisiti di cui alle lettere b) e f) dell'art. 2, n. 3 della legge n. 39/89 doveva essere accertato, d'ufficio, dalla Camera di Commercio, mediante la richiesta del Certificato Generale del Casellario Giudiziale.

---

<sup>8</sup> Si veda la Lettera-Circolare del MICA del 2 novembre 2000, Prot. 510372.

Per analogia con quanto disposto dalla Circolare del M.I.C.A. n. 2609/C del marzo 1977, a proposito del Ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio, la competente Commissione provinciale non può tener conto del Certificato Generale presentato spontaneamente dall'interessato.

Lo stesso articolo 2 del D.M. 28 febbraio 1992, n. 303 stabilisce testualmente che "È fatto divieto agli uffici di accettare certificati di casellario giudiziale rilasciati a richiesta delle persone stesse alle quali le istruzioni si riferiscono".

Ciò in quanto i Certificati Generali richiesti d'ufficio da una Pubblica Amministrazione devono essere rilasciati riportando tutte le iscrizioni esistenti nel Casellario Generale, comprese quelle per condanne cui sono stati concessi i benefici di legge (sospensione condizionale, amnistia propria ed impropria, ecc.).

Per i cittadini stranieri nati all'estero, tale documento deve essere richiesto presso l'ufficio del Casellario Generale della Procura della Repubblica di Roma. Sarà, inoltre, compito della Commissione provinciale espletare gli accertamenti previsti dalla normativa antimafia, contro la delinquenza mafiosa.

### ***Emissione di assegni a vuoto***

All'art. 2, n. 3, lettera f) della legge si stabilisce che l'iscrizione al Ruolo è, tra l'altro, preclusa a coloro che sono stati condannati per i reati previsti dall'art. 116 del R.D. n. 1736/33, concernente disposizioni sull'assegno bancario.

A tale proposito è bene tener presente che la legge 15 dicembre 1980, n. 386, recante la nuova disciplina sanzionatoria degli assegni bancari, ha abrogato il citato art. 116 del R.D. n. 1736/33 ed ha previsto i seguenti reati:

- a) emissione di assegni senza l'autorizzazione del trattario (la pena prevista è la reclusione da tre mesi ad un anno);
- b) emissione di assegno non pagato in tutto o in parte (la pena prevista è la multa da lire 300.000 a lire 5.000.000 o la reclusione fino a otto mesi).

Per effetto del disposto di cui agli articoli 28 e 29 del D. Lgs. 30 dicembre 1997, n. 507, sia l'emissione di assegni senza autorizzazione che senza provvista sono stati depenalizzati.

## **5.9. Domanda di iscrizione e documenti richiesti**

### ***5.9.1. La domanda di iscrizione***

Per l'iscrizione nel Ruolo degli agenti d'affari in mediazione l'interessato deve presentare una domanda, appositamente predisposta e in regola con l'imposta di bollo, indirizzata alla Camera di Commercio:

- a) della Provincia di residenza, qualora si tratti di persona fisica;
- b) della Provincia nella quale risiede o nella quale ha eletto il proprio domicilio, qualora si tratti di Cittadino della C.E.E.;
- c) della Provincia dove è posta la sede legale, qualora si tratti di società (art. 11, 2° comma, D.M. n. 452/90).

Secondo quanto stabilito dall'art. 4, n. 3 della legge n. 39/89, integrato dall'art. 5, n. 2 del D.M. n. 452/90, nella domanda l'aspirante deve esplicitamente dichiarare quanto segue:

- di avere un'età non inferiore agli anni 18;
- di essere cittadino italiano o cittadino di uno degli Stati membri della CEE, ovvero straniero residente nel territorio della Repubblica italiana;
- di essere domiciliato in un Comune della Provincia, qualora si tratti di un cittadino di uno Stato membro della CEE;

- di non svolgere attività in qualità di dipendente da persone, associazioni o enti pubblici o privati, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione (cfr. art. 5, n. 2, lettera a), legge n. 39/89);
- di non svolgere attività per la quale è prescritta l'iscrizione in albi, ruoli, ordini, registri o elenchi e simili (cfr. art. 5, n. 2, lettera b, legge n. 39/89);
- di aver assolto gli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della sua età scolare;
- di non svolgere in proprio il commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare (cfr. art. 5, n. 2, lettera c), legge n. 39/89).

Nella domanda, oltre alle generalità complete, deve essere esplicitamente indicata la Sezione o le Sezioni del Ruolo in cui si intende essere iscritti e, ove prescritti, i rami di attività (cfr. art. 5, n. 1, D.M. n. 452/90).

### **5.9.2. Documenti da allegare alla domanda di iscrizione**

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

1. l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria dovuti per l'iscrizione, dell'importo di cui alla Voce 1.1. della Tariffa vigente, effettuato sul Conto Corrente Postale appositamente predisposto dalla Camera di Commercio (si veda Diritti, imposte e tasse - Diritti di segreteria riscossi dalle Camere di commercio);
2. l'attestazione del versamento della Tassa di Concessione Governativa, dell'importo di cui all'art. 22, n. 1, della Tariffa vigente approvata con D.M. 28 dicembre 1995 (si veda Diritti, imposte e tasse - Tasse sulle concessioni governative), effettuato sull'apposito Conto Corrente Postale N. 8003, intestato all'Ufficio Registro di Roma;
3. dichiarazione relativa al superamento dell'apposito esame;
4. copia del titolo di studio;
5. fotocopia di un documento d'identità in corso di validità, del firmatario la domanda.

I cittadini degli Stati membri della CEE e gli extracomunitari debbono allegare una copia autentica di un titolo di studio che il Ministero della Pubblica Istruzione abbia riconosciuto equipollente a quelli richiesti per i cittadini italiani.

L'attestazione del superamento dell'esame deve essere allegata alla domanda soltanto se la prova è stata sostenuta presso altra Camera o Ente abilitato.

L'art. 43 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa) stabilisce, infatti, che le singole Amministrazioni non possono richiedere atti o certificati concernenti fatti, stati e qualità personali che risultino attestati in documenti già in loro possesso o che esse stesse siano tenute a certificare.

Lo stesso decreto, all'articolo 21, stabilisce inoltre che la firma in calce alla domanda, pur contenendo la stessa delle esplicite dichiarazioni previste dall'art. 5 del regolamento di cui al D.M. n. 452/1990, non è più soggetta ad alcuna autenticazione.

Secondo quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 38, del medesimo Testo unico, le istanze da produrre agli organi della amministrazione pubblica sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un

documento di identità del sottoscrittore. La copia fotostatica del documento è inserita nel fascicolo.

Si ricorda che con un'unica domanda può essere chiesta l'iscrizione contemporanea in più Sezioni del Ruolo.

A tale proposito non è stato a tutt'oggi precisato:

a) se è possibile iscriversi in più Sezioni del Ruolo con una stessa domanda, anche se, in verità, da quanto affermato nell'art. 5, 1° comma del D.M. n. 452/1990, sembra potersi dare risposta affermativa;

b) se sia sufficiente una sola tassa di concessione governativa o se si debba richiedere il pagamento di più tasse, a seconda delle Sezioni cui ci si intende iscrivere.

Il D.P.R. n. 407/1994 ha inoltre previsto la procedura del silenzio-assenso, ai sensi della legge n. 241/1990, nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della domanda di iscrizione nel Ruolo.

### **5.9.3. L'iscrizione delle società**

#### **La normativa precedente**

Per quanto riguarda la possibilità di iscrivere le società legali nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione, è necessario partire da quanto stabiliva l'art. 23, 2° comma, D.P.R. n. 1926/60, dove si diceva che «nelle imprese organizzate per l'esercizio della mediazione, tutti coloro che esplicano, a qualunque titolo, l'attività di mediazione per conto delle imprese stesse debbono essere iscritti nel Ruolo».

Il Ministero dell'industria, con la Circolare n. 3114/C del 3 giugno 1986, in merito alla iscrivibilità nel ruolo dei mediatori delle società, si espresse in senso affermativo, facendo presente che la dizione impiegata dal 2° comma dell'art. 23 del D.P.R. n. 1926/1960 («nelle imprese organizzate») doveva considerarsi riferita, nell'ampiezza del suo significato, non solo alle imprese individuali, ma più in generale all'esercizio in forma associata dell'attività in questione.

Dunque, già la normativa precedente, con la dizione «imprese organizzate», ha inteso riferirsi ad un'attività di mediazione svolta con le caratteristiche dell'impresa commerciale (cfr. art. 2195 c.c.).

La stessa Circolare, inoltre, in merito al problema a chi vada riferito l'accertamento del possesso dei requisiti, si espresse ritenendo che lo stesso doveva essere riferito a tutti i soci, nel caso gli stessi avessero svolto l'attività di mediazione, indipendentemente dalla circostanza che essi siano o no legali rappresentanti.

Secondo la precedente normativa, dunque:

- a) nel Ruolo potevano essere iscritte solo le persone fisiche;
- b) l'attività di mediazione poteva essere svolta anche da società di qualsiasi tipo;
- c) le società che svolgevano attività di mediazione, per poter denunciare l'inizio attività al Registro delle ditte, dovevano dar prova dell'iscrizione nel Ruolo di un legale rappresentante o di un eventuale procuratore.

#### **La nuova normativa**

La nuova normativa dettata dalla legge n. 39 del 1989, senza affermarlo esplicitamente, sembra consentire l'iscrivibilità delle società laddove afferma che «tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per

l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo» (art. 3, comma 5, legge n. 39/1989).

Tale possibilità rimane anche se nel 2° comma dell'art. 3 della legge n. 39/89 si dice che «L'iscrizione nel ruolo è a titolo personale».

Il Regolamento di attuazione della legge n. 39/1989, dunque, pur prevedendo l'iscrizione della società nel Ruolo, ha mantenuto la «personalizzazione» dell'attività di mediazione (già prevista nella precedente normativa) obbligando le persone che, con la loro qualifica, consentono l'iscrizione nel Ruolo della società, ad avere anche un'iscrizione a titolo personale.

Del resto, non si può negare la rilevanza sociale ed economica della società che svolge attività di mediazione. Escludere l'obbligo di iscrizione delle società costituirebbe una chiara elusione della legge, in quanto esse rappresentano la manifestazione più significativa del fenomeno della mediazione.

Nulla dispone la legge in merito all'iscrizione delle società, se debba essere solo riferita alla sola società o se non anche al o ai legali rappresentanti ovvero al preposto.

La Circolare del M.I.C.A. n. 3254/C del 10 settembre 1991 ha puntualizzato che nel Ruolo, oltre alla società, devono essere iscritti a titolo personale anche tutti coloro che esercitano la mediazione per conto della società stessa.

La soluzione più giusta sembra, dunque, essere quella che, in caso di società, venga disposta una iscrizione per la società e una per il legale rappresentante ovvero per il preposto.

Nel caso di società legalmente costituite, la domanda di iscrizione dovrà essere presentata alla Camera di Commercio della Provincia nel cui territorio la società ha fissato la propria sede legale, servendosi dell'apposito modulo.

Le società straniere di mediazione, costituite all'estero che non hanno in Italia né la sede amministrativa, né l'oggetto principale dell'impresa, non possono esercitare la loro attività nel territorio nazionale, salvo che in questo abbiano una o più sedi secondarie con rappresentanza stabile ed ottemperino all'iscrizione nel Ruolo ed alle altre condizioni stabilite dalla legge.

### **L'iscrizione dei legali rappresentanti**

Quando l'attività di mediazione viene svolta da una Società legalmente costituita, i requisiti per l'iscrizione nel Ruolo devono, come si è detto, essere posseduti dal o dai legali rappresentanti della società stessa, ovvero da colui che viene preposto a tale ramo di attività (art. 11, D.M. n. 452/1990).

In caso di società, si osserva che, l'iscrizione nel Ruolo è richiesta, anzitutto, per i soggetti che hanno la rappresentanza legale.

Al fine di intendere al meglio la portata di tale enunciazione, è necessario fare riferimento alle norme del Codice Civile, che disciplinano la rappresentanza in materia, distinguendo le società di persone dalle società di capitale.

Nelle società di persone, se il contratto sociale non dispone diversamente, ciascun socio ha il potere di amministrazione e di rappresentanza sia sostanziale che processuale della società; se, invece, l'amministrazione è attribuita in base al contratto ad uno dei soci, a lui soltanto compete il potere di rappresentanza.

Il potere di amministrazione e di rappresentanza, riconosciuto a ciascun socio dalla legge, si ricollega al fatto che egli è illimitatamente responsabile (art. 2257 c.c.).

Nelle società di persone, dunque, il potere di rappresentanza è attribuito naturale, non essenziale della qualità di amministratore.

Ne deriva che, nel caso di amministrazione disgiunta, si deve iscrivere nel Ruolo in argomento ciascun socio. Nel caso, invece, l'amministrazione sia

affidata ad alcuni soci, costoro ne hanno anche la rappresentanza e, quindi, l'obbligo dell'iscrizione è a loro carico.

Diversa è la situazione nelle società di capitali. In queste, infatti, il potere di amministrazione è dissociato dalla qualità di socio. Il socio di una società di capitali può non essere amministratore della società, allo stesso spetta solo il potere di concorrere con il proprio voto alla nomina degli amministratori.

In tali tipi di società, inoltre è necessario distinguere l'amministrazione interna (potere di deliberazione e di gestione), che spetta al consiglio di amministrazione, dall'amministrazione esterna (potere di rappresentanza), che compete agli amministratori indicati nell'atto costitutivo (art. 2328, n. 9 c.c.) e può essere conferita anche a procuratori esterni.

In base a queste considerazioni si pone il problema se l'iscrizione nel Ruolo sia necessaria solo per coloro che esercitano la rappresentanza dell'impresa collettiva o sia richiesta anche per gli amministratori che partecipano al processo decisionale all'interno della società stessa.

Secondo il Visalli <sup>9</sup> sono tenuti all'iscrizione nel Ruolo non solo i rappresentanti, ma anche gli amministratori della società di mediazione in questione.

Dunque, secondo questa tesi, i requisiti dovranno essere posseduti da tutti gli amministratori, a prescindere dalla circostanza che si tratti di amministratori puri e semplici, oppure di amministratori delegati o facenti parte di un comitato esecutivo o di Direttori generali; si tratta in ogni caso di soggetti il cui operato può determinare i comportamenti della società.

### **L'iscrizione del preposto**

L'art. 11 del regolamento stabilisce che quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società i requisiti per l'iscrizione nel Ruolo devono essere posseduti dal o dai legali rappresentanti della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo di attività.

La Circolare del M.I.C.A. n. 3228/C del 1° marzo 1994, a tale proposito, ha precisato che l'iscrizione del preposto è stata contemplata nelle ipotesi in cui la società abbia un oggetto sociale particolarmente diversificato e, pertanto, tale da giustificare la nomina di un soggetto addetto al settore della mediazione. Di conseguenza, continua il competente Ministero, «è da escludersi l'iscrizione di un preposto quando la società svolga esclusivamente la mediazione».

La nomina del preposto deve risultare da atti espliciti, debitamente depositati presso il Registro delle imprese, riguardanti la nomina dell'istitutore o di un procuratore.

Una società può indicare come preposto anche un soggetto iscritto nel Ruolo di un'altra Provincia.

### **Le condizioni di incompatibilità**

Sul problema delle incompatibilità si è in passato soffermata abbastanza diffusamente la Circolare n. 3228/C dell' 1° marzo 1994, ponendo i seguenti punti fermi:

1. Chi era legale rappresentante o preposto di una società di mediazione non poteva essere anche legale rappresentante di una società che esercitava il commercio nello stesso settore.
2. Le società aspiranti all'iscrizione nel Ruolo dei mediatori, oltre non poter esercitare attività di commercio nello stesso settore della mediazione, non

---

<sup>9</sup> Cfr. N. Visalli, *La Mediazione*, Padova, 1992, p. 218.

potevano avere nell'oggetto sociale attività incompatibili con quella del mediatore, "ancorchè la società dichiarassero di non svolgere di fatto tali attività";

3. Chi era legale rappresentante di una società di mediazione non poteva essere legale rappresentante di un'altra società di mediazione, né poteva svolgere la mediazione come impresa individuale, salvo non fosse esplicitamente autorizzato dalle rispettive assemblee (come previsto dall'art. 2390 C.C.).

4. L'incompatibilità non ricorreva per chi era amministratore di una società di mediazione senza poteri di rappresentanza (semplice consigliere).

5. La società che svolgeva la propria attività in più sedi diverse da quella legale poteva operare in tali uffici anche senza la nomina di appositi preposti, purchè l'esercizio dell'attività fosse assicurato solo da soggetti iscritti nel Ruolo.

Per quanto riguarda le incompatibilità, c'è innanzitutto da osservare che le disposizioni dettate dalla legge n. 39/1989 comportano un rafforzamento, in quanto le ipotesi di incompatibilità sono aumentate.

Viene eliminata la incompatibilità per l'iscrizione in albi, ruoli e simili, che ha sempre sollevato problemi; oggi però, l'incompatibilità viene prevista con qualsiasi attività imprenditoriale o professionale svolta dal mediatore, anche se in settori del tutto diversi dal ruolo di mediazione esercitato.

Secondo quanto disposto dall'articolo 5, comma 3 della legge n. 39/1989, così come modificato dall'articolo 18, comma 1, della legge n. 57/2001, l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;

b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

#### **5.9.4. Effetti dell'iscrizione**

Secondo quanto disposto dal 5° comma dell'art. 5 del D.M. n. 452/90, l'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione decorre dalla data della deliberazione della Commissione provinciale.

## **6. Cauzione**

L'art. 23, n. 4 della legge n. 272/1913, tra le condizioni previste per l'iscrizione nel Ruolo dei mediatori, prevedeva un deposito cauzionale di un importo fissato entro i limiti da lire 1.000 a lire 30.000.

La misura della cauzione come inizialmente fissata non è mai stata rivalutata, sicché ha ormai perduto ogni significato.

Peraltro, né la nuova legge, né il relativo regolamento fanno alcun accenno alla cauzione da versare per l'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione.

Da quanto sopra si può tranquillamente presumere che non debba più essere, in alcun caso, richiesta in quanto oggi sostituita da un'apposita polizza assicurativa (Vedi Punto 7).

## **7. Garanzia assicurativa**

Nell'aggiungere il comma 5-bis all'articolo 3 della legge n. 39/1989, l'articolo 18, comma 1, della legge, n. 57/2001 ha introdotto, anche per gli agenti di affari in mediazione, l'obbligo di una polizza assicurativa, stabilendo che "Per l'esercizio della professione di mediatore deve essere presentata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti".

In merito a tale obbligo, il Ministero delle attività produttive, con nota del 18 dicembre 2001, Prot. 515950, ha fornito le seguenti indicazioni.

Per tale obbligo si intende la stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per negligenze od errori professionali, comprensiva di garanzia per infedeltà dei dipendenti.

L'ammontare minimo della copertura fissato dalla polizza è di:

1. **258.228,45 euro**, per le ditte individuali;
2. **516.456,90 euro**, per le società di persone;
3. **1.549.370,70 euro**, per le società di capitali.

L'agente di affari in mediazione, o la società di mediazione, che risulti iscritto in più sezioni del ruolo degli agenti di affari in mediazione dovrà assicurare in **un'unica polizza** separatamente i rischi inerenti le diverse attività o stipulare più polizze distinte.

La polizza assicurativa dovrà coprire anche tutti coloro che all'interno dell'azienda svolgono, a qualsiasi titolo, l'attività di mediazione.

Qualora un soggetto, già coperto da polizza assicurativa, in quanto operante in società di mediazione, intenda svolgere detta attività a titolo individuale, dovrà risultare coperto da altra polizza.

Gli agenti iscritti al ruolo in questione dovranno provvedere, entro il 31 marzo 2002, all'eventuale adeguamento delle polizze assicurative stipulate, seguendo le prescrizioni sopraindicate.

Tale termine è stato successivamente prorogato al 30 giugno 2002 (Nota del Ministero delle attività produttive del 27 marzo 2002, Prot. 503649).

Nulla viene detto in merito ad eventuali sanzioni o provvedimenti disciplinari in merito a coloro che non hanno provveduto a tale obbligo.

Trattandosi di un obbligo a cui è legata la possibilità dell'esercizio dell'attività di mediazione, a coloro che non hanno provveduto o non provvedono a tale obbligo si ritiene che debbano applicarsi le sanzioni disciplinari previste dall'articolo 18 del regolamento di cui al D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, nelle modalità di cui ai successivi articolo 19 e 20.

E' consigliabile che, in fase di revisione del Ruolo, sia richiesta a tutti gli iscritti copia della polizza assicurativa stipulata per l'esercizio dell'attività di mediazione.

Per i nuovi iscritti, **copia della polizza dovrà essere allegata alla denuncia di inizio attività al Registro delle imprese.**

## **8. Moduli e formulari**

Il mediatore che, per l'esercizio della propria attività, si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositarne copia presso la Commissione provinciale per la formazione e la tenuta del Ruolo (cfr. art. 5, n. 4, legge n. 39/89).

Chi contravviene a questa disposizione viene punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di 1.549 euro (in precedenza di lire 3.000.000) (cfr. art. 21, n. 1, D.M. n. 452/90).

Chi, inoltre, fa uso di moduli o formulari, diversi da quelli depositati presso la Commissione provinciale, è punito con la sanzione amministrativa di 516,00 euro (cfr. art. 21, n. 2, D.M. n. 452/1990).

Secondo quanto disposto dall'art. 17 del D.M. n. 452/1990, i moduli e i formulari devono essere «chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale».

I moduli e i formulari debbono obbligatoriamente riportare gli estremi della iscrizione nel Ruolo dell'agente.

Nel caso si tratti di società, gli estremi dell'iscrizione nel Ruolo devono avere un doppio riferimento. Nei moduli e nei formulari dovranno pertanto essere annotati gli estremi della iscrizione sia della società che del o dei legali rappresentanti o dell'eventuale preposto.

La verifica in merito all'osservanza delle disposizioni sui moduli e formulari spetta alla Commissione provinciale.

Qualora la Commissione provinciale accerti che i moduli non sono rispondenti a quanto prescritto, dovrà provvedere a segnalare le irregolarità riscontrate alla Giunta della Camera di Commercio per l'eventuale esercizio dell'adozione disciplinare.

Non si può non far notare come sia la legge che il relativo regolamento di attuazione non abbiano specificato il senso e l'utilità del «deposito» dei moduli e dei formulari presso le Commissioni provinciali. Solo nell'art. 7, n. 5 del D.M. n. 452/90, tra i compiti delle Commissioni provinciali viene indicato quello di curare la conservazione dei moduli e formulari al fine di «assicurare la consultazione di chi ne abbia interesse».

Come giustamente è stato fatto notare, a che serve questa consultazione se all'utente non viene assicurato che i moduli sono legittimi?

E, nel caso non si provvedesse a tale deposito, oltre alle sanzioni previste per l'inadempiente, si potrebbe ipotizzare una invalidità delle clausole pattuite?

## **9. Tessera personale di riconoscimento**

Della tessera personale di riconoscimento, da rilasciarsi a ciascun iscritto nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione, ne parla solo l'art. 26 del D.P.R. n. 1926/1960.

Lo stesso articolo stabilisce, inoltre, che tale tessera è soggetta a rinnovo annuale.

Né la legge n. 39/1989, né il relativo regolamento, approvato con D.M. n. 452/1990, fanno alcun accenno in merito a tale documento.

Nelle recenti disposizioni, dettate nella Circolare n. 3254/C del 10 settembre 1991, il competente Ministero ritiene, tuttavia, ancora applicabile quanto disposto dall'art. 26 del citato D.P.R. n. 1926/1960.

Tale disposizione, secondo il Ministero, va però ora integrata con quanto disposto nell'art. 3 dell'attuale regolamento, il quale prevede la revisione del Ruolo ogni quattro anni.

Pertanto, secondo le ultime disposizioni, tale tessera dovrebbe avere una validità quadriennale ed essere rinnovata in occasione della revisione del Ruolo.

Si tratta quanto meno di una novità assoluta: nessuna altra tessera personale di riconoscimento, infatti, rilasciata agli iscritti in altri Albi o Ruoli tenuti dalla Camera di Commercio ha una validità quadriennale.

Questa disposizione, peraltro, differisce nettamente da quanto disposto dall'art. 26 del D.P.R. n. 1926/1960, dove si stabiliva che la tessera personale di riconoscimento «è soggetta a rinnovo annuale».

Nulla viene disposto in merito alle modalità di rilascio se non che si provvederà «in occasione della prima revisione del Ruolo» (tra quattro anni) ad istituire un modello unificato di tessera di riconoscimento per tutti gli iscritti nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione.

Si spera che almeno in quella occasione vengano dettate istruzioni chiare e precise.

Nel frattempo come ci si dovrà comportare?

La tessera personale di riconoscimento è un documento la cui unica funzione è quella di attestare, per il suo legittimo portatore, sia la permanenza dell'iscrizione nel Ruolo che l'effettivo esercizio dell'attività, desumibile dalla denuncia presentata al Registro delle imprese.

Tale documento, pertanto, spetta ai mediatori per il solo fatto dell'iscrizione nel relativo Ruolo.

L'ottenimento della tessera personale di riconoscimento costituisce un diritto dei mediatori che, avvalendosi di tale documento, possono facilmente dimostrare, nei loro rapporti negoziali, la propria qualifica professionale.

Questa breve considerazione ci trova consenzienti nel rilascio, a tutti gli iscritti nel Ruolo, di una tessera personale di riconoscimento, con le stesse modalità previste per gli iscritti nel Ruolo degli agenti e rappresentanti di commercio. Tale tessera dovrà attestare, come già detto, sia l'iscrizione nel Ruolo dei mediatori che l'effettivo esercizio dell'attività, tramite gli estremi della iscrizione nel Registro delle imprese.

## **10. Variazioni**

Qualora il soggetto iscritto nel Ruolo a titolo personale trasferisca la propria residenza in altra Provincia deve chiedere, entro 90 giorni dalla fissazione della nuova sede, l'iscrizione nel Ruolo della circoscrizione camerale nella quale fissa la propria residenza.

Nulla dice la legge e il regolamento di attuazione, ma si ritiene che la procedura sia applicabile anche nel caso di trasferimento della sede legale di una società iscritta nel Ruolo in questione.

In questo caso, la Camera di Commercio competente:

- a) chiederà la relativa documentazione alla Commissione della Provincia di provenienza;
- b) provvederà all'iscrizione «ove risulti il possesso dei requisiti»;
- c) richiederà alla Commissione provinciale di provenienza la cancellazione del soggetto.

Il regolamento nulla dice in merito al trasferimento della residenza nell'ambito della stessa Provincia, né tanto meno fissa alcuna sanzione per coloro che chiedano l'iscrizione trascorsi i 90 giorni dal trasferimento.

Nel caso di società, le stesse, come si è detto, dovranno comunicare ogni eventuale variazione del o dei legali rappresentanti, ovvero dell'istitutore, nonché di tutti coloro che concludono affari per suo conto (cfr. art. 11, n. 3, D.M. n. 452/90).

Ogni comunicazione dovrà essere in regola con l'imposta di bollo e con il pagamento dei prescritti diritti di segreteria.

## **11. Cancellazione e reinscrizione**

Come vedremo in seguito, parlando dei provvedimenti disciplinari, la cancellazione dal Ruolo può avvenire per diversi motivi:

- a) **nei casi di incompatibilità previsti dalla legge;**
- b) **per la perdita dei requisiti e delle condizioni richiesti dalla legge;**
- c) **per morte;**
- d) **per trasferimento della residenza o della sede legale fuori della circoscrizione camerale** (art. 12, D.M. n. 452/90);
- e) **su richiesta dell'interessato** (artt. 19, comma 1 e 20, comma 5, D.M. n. 452/90).

Nei casi di cui alle lettere a) e b) si applicano le disposizioni in merito ai provvedimenti disciplinari, irrogati dalla Giunta camerale.

Negli altri casi dovrà essere fatta apposita comunicazione, in bollo, alla competente Commissione provinciale, la quale dovrà provvedere entro 60 giorni dalla richiesta (cfr. art. 20, 5° comma, D.M. n. 452/1990).

La cancellazione dal Ruolo su richiesta dell'interessato è di competenza della Commissione provinciale.

L'agente cancellato dal Ruolo, qualunque ne sia stato il motivo, potrà essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione (cfr. art. 20, 6° comma, D.M. n. 452/1990).

In ogni caso, la reinscrizione è subordinata alla verifica dei requisiti morali e professionali e delle incompatibilità, previsti dalla legge.

Nel caso di reinscrizione, è da ritenersi tuttora applicabile anche l'art. 15 del D.P.R. n. 1926/1990, in quanto compatibile con la nuova normativa.

Tale articolo, infatti, stabilisce che il mediatore che sia stato cancellato dal Ruolo per volontarie dimissioni, potrà chiedere la reinscrizione nel termine di 5 anni dalla data di cancellazione, senza essere nuovamente sottoposto ad esame di idoneità, purché, ovviamente, la reinscrizione venga richiesta per il medesimo ramo di attività.

In questo caso, pertanto, non si dovrà dimostrare il possesso dei requisiti professionali (cfr. Circolare M.I.C.A. n. 3254/C del 10 settembre 1991).

È, comunque, da ritenere che tale disposizione sia applicabile solo quando si chieda la reinscrizione presso la medesima Camera di Commercio presso la quale si era precedentemente iscritti e non, invece, nell'ipotesi di trasferimento di residenza durante il quinquennio.

## **12. Diritti e tasse**

### **12.1. Diritti di iscrizione**

Per l'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione è previsto il pagamento dei seguenti diritti e tasse:

- a) **Attestazione del versamento della Tassa di concessione governativa**, effettuato sul CC/Postale n. 8003, intestato all'Ufficio Registro di Roma, dell'importo previsto dall'art. 22, n. 8 della Tariffa vigente, approvata con D.M. 28 dicembre 1995;
- b) **Attestazione del versamento dei diritti di segreteria**, da effettuarsi sul Conto Corrente Postale, appositamente predisposto da ogni Camera di Commercio, dell'importo di cui alla Voce 1 della Tabella B.

Anche nel caso di contemporanea richiesta di iscrizione in più sezioni è dovuto un solo diritto di segreteria (Cfr. Circ. del M.I.C.A. n. 3254/C del 10 settembre 1991).

Per il rilascio della tessera personale di riconoscimento è dovuto il diritto di segreteria dell'importo di cui alla Voce 7 della Tabella B. (Cfr. Circ. MICA n. 3053/C del 4 dicembre 1984).

## **12.2. Diritti per le variazioni**

Per quanto riguarda i diritti di segreteria dovuti per le variazioni, è necessario tener distinte le modifiche che comportano l'accertamento dei requisiti da quelle che, invece, non comportano alcun accertamento da parte dell'ufficio. Qualora si tratti di modifiche che comportano l'accertamento dei requisiti (es. variazione dell'organo amministrativo, subentro di nuovi soci, ecc.) si applicherà la tariffa di cui alla Voce 1.1.; in caso contrario (es. variazione della ragione sociale o della denominazione; trasferimento della sede, ecc.) sarà dovuto il diritto di cui alla Voce 1.2. della Tabella B.

## **12.3. Diritti per la cancellazione dal Ruolo**

Per la cancellazione dal Ruolo **non è previsto il pagamento di alcun diritto** di segreteria (Voce 1.3. della Tabella B).

Tabella riassuntiva

	<b>Diritti di Segreteria</b>	<b>Concessioni Governative</b>	<b>Bolli</b>
<b>Domanda esame</b>	€ 77,00	==	€ 14,62
<b>Iscrizione albo</b>	€ 31,00	€ 168,00	€ 14,62
<b>Ammissione nuovo legale rappresentante</b>	€ 31,00	==	==
<b>Cancellazione</b>	==	==	€ 14,62

## **13. Provvedimenti disciplinari e sanzioni**

### **13.1. I provvedimenti disciplinari**

#### **13.1.1. Premessa**

Argomento non affrontato dalla legge e demandato al regolamento di attuazione (si veda l'art. 11 della legge n. 39/1989) è quello relativo alle sanzioni disciplinari e amministrative nei confronti dei mediatori iscritti.

La materia è contemplata negli artt. 18-21 del regolamento, la quale va a sostituire quella del precedente regolamento n. 1926/60, artt. 16-22.

I provvedimenti disciplinari previsti, dall'art. 19 del D.M. n. 452/1990, a carico di coloro che violano i doveri e gli obblighi della legge per l'esercizio dell'attività di mediazione sono di tre tipi:

- 1) la sospensione;**
- 2) la cancellazione;**
- 3) la radiazione.**

Il nuovo regolamento non ha facilitato la comprensione in merito alla differenza fra le cause che provocano la radiazione e quelle che provocano la cancellazione. Permane il dubbio se la cancellazione dal Ruolo sia una sanzione disciplinare propriamente detta o non piuttosto la conseguenza di un provvedimento disciplinare oppure di altre situazioni (quale la richiesta da parte dell'interessato), che non può certo essere considerata un motivo di punizione.

È pacifico che le più frequenti cause di cancellazione, come ad esempio: per morte, su richiesta dell'interessato, per trasferimento fuori Provincia, non hanno mai natura sanzionatoria. Ciò è anche implicitamente confermato dall'art. 20 del D.M. n. 452/90, dove si prevede la procedura sanzionatoria solo per i provvedimenti di sospensione e radiazione (commi 1, 2 e 3), mentre per la cancellazione la procedura è quella indicata nei commi 4 e 5.

Quanto alla competenza ad irrogare le sanzioni, dopo il parere del Consiglio di Stato, essa è ritornata in capo alla Giunta Camerale (come, peraltro, era nel vigore del precedente regolamento del 1960).

Resta peraltro ferma la competenza della Commissione provinciale a provvedere alla cancellazione dal ruolo, almeno nel caso di richiesta dell'interessato (cfr. art. 20).

Il soggetto colpito dal provvedimento disciplinare può far ricorso (che ha effetto sospensivo) alla Commissione centrale (cfr. artt. 10 e 20).

### ***13.1.2. Sospensione dal Ruolo***

La sospensione viene pronunciata nei casi meno gravi e nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione.

Sembra che nulla osti a considerare fra queste anche la violazione degli obblighi imposti dall'art. 1760 c.c. e il caso di uso di formulari irregolari.

La sospensione non può superare i sei mesi (art. 19, n. 3, D.M. n. 452/90).

La Commissione ha inoltre la facoltà di disporre la sospensione fino al termine del giudizio quando nei confronti del mediatore iscritto sia stata avviata un'azione penale per uno dei delitti previsti come impeditivi dell'iscrizione nel Ruolo (art. 19, n. 4, D.M. n. 452/90).

### ***13.1.3. Cancellazione dal Ruolo***

La cancellazione dal Ruolo è pronunciata:

- 1. nei casi di incompatibilità previsti dalla legge;**
- 2. quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni previsti dalla legge;**
- 3. su richiesta dell'interessato.**

La cancellazione, nei casi indicati alle lettere a) e b), costituisce un provvedimento disciplinare e rientra nella competenza della Giunta camerale, quella di cui alla lettera c), spetta alla Commissione provinciale.

Il provvedimento di cancellazione dal Ruolo, nei casi indicati alle lettere a) e b), deve essere comunicato all'interessato, con l'assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni, entro il quale lo stesso dovrà produrre le proprie eventuali controdeduzioni (cfr. art. 20, 4° comma, D.M. n. 452/90).

Non si capisce per quale motivo le cancellazioni previste dalle lettere a) e b) siano di competenza della Giunta camerale e non delle stesse Commissioni provinciali (o dal dirigente, qualora la Camera di Commercio abbia deliberato la soppressione della Commissione).

Del resto non capisce quali «controdeduzioni» possa portare davanti alla Giunta un soggetto che abbia, per esempio, emesso assegni a vuoto.

Per quanto riguarda la volontaria cancellazione dal Ruolo e la eventuale reinscrizione, rimandiamo al capitolo 11.

#### **13.1.4. Radiazione dal Ruolo**

La radiazione dal Ruolo si verifica:

- a) nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
- b) nei confronti degli agenti che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- c) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

### **13.2. L'adozione dei provvedimenti e i ricorsi**

#### **13.2.1. I compiti delle Giunte camerali**

Il D.P.R. n. 1926/1960 affidava alle Giunte camerali i compiti di:

- a) deliberare in merito alle iscrizioni nei Ruoli, sentita la Commissione consultiva (art. 2, 4° comma);
- b) disporre la sospensione dell'iscritto incorso in un'azione penale, fino al termine del giudizio (art. 18);
- c) procedere alla radiazione dai Ruoli o alla sospensione per un periodo non superiore a sei mesi di chi abbia turbato gravemente il normale andamento del mercato (art. 19);
- d) procedere alla cancellazione dal Ruolo nei casi di perdita del godimento dei diritti civili e politici degli iscritti e nel caso gli stessi non abbiano più la loro residenza nella circoscrizione camerale (art. 21, 3° comma).

Con la nuova normativa dettata dalla legge n. 39/1989 e dal relativo regolamento di attuazione, alla formazione e alla tenuta del Ruolo sono stati preposti due specifici organi amministrativi e di conseguenza sono state ridotte le competenze delle Giunte camerali.

Il D.M. n. 452/1990 affida alla Giunta camerale:

- a) la nomina della Commissione provinciale (art. 7, 1° comma);

- b) l'audizione del soggetto colpito da provvedimenti disciplinari art. 20, 1° comma), senza stabilire esplicitamente a chi compete l'adozione dei provvedimenti stessi.

L'art. 7, n. 3 dello stesso decreto, tra i compiti spettanti alla Commissione provinciale, fissa quello di vigilare sull'esercizio dell'attività degli iscritti «ferma restando la competenza delle Giunte camerali in materia disciplinare».

La Circolare del M.I.C.A. n. 3254/C del 10 settembre 1991 ha dato con certezza la seguente soluzione: per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari è competente la Giunta camerale.

Secondo la nuova normativa, dunque, tutti i provvedimenti disciplinari vengono irrogati dalla competente Giunta della Camera di Commercio.

L'adozione dei provvedimenti disciplinari deve essere preceduta dalla citazione dell'interessato a comparire davanti alla Giunta camerale, con l'assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni (cfr. art. 20, 1° comma, D.M. n. 452/1990).

Ovviamente nell'invito dovranno essere chiaramente indicati i motivi per cui si procede.

La Giunta si pronuncia anche senza aver ascoltato l'interessato, se questi non si presenti senza motivo.

Del provvedimento disciplinare dovrà, inoltre, essere redatto apposito processo verbale, sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione provinciale.

La decisione dovrà, inoltre, essere comunicata all'interessato entro i quindici giorni successivi dalla data del provvedimento stesso, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento (cfr. art. 20, 2° comma, D.M. n. 452/1990).

Le relative ai provvedimenti disciplinari sono affisse all'Albo camerale.

### ***13.2.2. I ricorsi avverso i provvedimenti disciplinari***

Avverso i provvedimenti disciplinari, gli interessati possono presentare ricorso davanti alla Commissione centrale, entro il termine di 30 giorni dall'avvenuta comunicazione (cfr. art 10, D.M. n. 452/1990).

Il ricorso proposto dall'interessato alla Commissione centrale contro i provvedimenti disciplinari adottati, ha effetto sospensivo (cfr. art. 20, ultimo comma, D.M. n. 452/1990).

## **13.3. Le sanzioni**

### ***13.3.1. Le sanzioni previste dalla legge n. 39/89***

La legge n. 39/89 prevede una sola sanzione amministrativa: chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nell'apposito Ruolo, istituito presso la Camera di Commercio, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra 516.00 e 2.065.00 euro ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite (cfr. art. 8, n. 1, legge n. 39/1989).

A coloro che siano incorsi **per tre volte** nella sanzione amministrativa di cui sopra, anche se vi sia stato pagamento liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 c.p., nonché dall'art. 2231 c.c. (cfr. art. 8, n. 2, legge n. 39/1989).

La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge (cfr. art. 8, n. 3, legge n. 39/1989).

L'art. 348 c.p. stabilisce che chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa da 103.00 a 516.00 euro.

L'art. 2231, 1° comma c.c. stabilisce, inoltre, che quando l'esercizio di un'attività professionale è condizionata all'iscrizione in un Albo o Elenco, la prestazione eseguita da chi non è iscritto non gli dà azione per il pagamento della retribuzione.

Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza averne preventivamente depositata copia presso la Commissione provinciale, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di 1.549.00 euro.

### ***13.3.2. Le sanzioni previste dal D.M. n. 452/90***

La legge n. 39/89, all'art. 11, 2° comma, stabilisce che il regolamento può prevedere, per le infrazioni alle norme dettate dal medesimo, sanzioni del pagamento «di una somma non inferiore a tre milioni di lire» (ora di una somma non inferiore a 1.549.00 euro).

L'art. 21 del regolamento, approvato con D.M. n. 452/1990 ha previsto, a tale proposito, due casi:

- a) l'agente che si avvale di moduli non depositati, oltre alle sanzioni disciplinari, è punito con la sanzione di 1.549.00 euro;
- b) l'agente che si avvale di moduli e formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di 516.00 euro.

Non si capisce come nel secondo caso il regolamento abbia fissato la somma della sanzione in un importo inferiore a quello stabilito dalla legge (non inferiore a 1.549.00 euro).

### ***13.3.3. Procedimento di applicazione delle sanzioni***

Le sanzioni amministrative vengono contestate e notificate dalla Commissione provinciale, attraverso il suo Presidente.

Le sanzioni amministrative pecuniarie vengono irrogate dall'Ufficio provinciale dell'industria, del commercio e dell'artigianato, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689e dal D.P.R. 22 luglio 1982, n. 571 ed i proventi sono devoluti allo Stato (cfr. art. 18, n. 2, D.M. 452/1990).

Per quanto riguarda le modalità dell'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute rimandiamo all'apposito capitolo.

### ***13.3.4. Le sanzioni penali***

All'art. 7, 6° comma della legge n. 39/1989 si stabilisce che la Commissione provinciale «è tenuta a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo discontinuo, la professione di mediatore».

All'art. 8, 2° comma della stessa legge si stabilisce inoltre che dopo tre sanzioni amministrative scatta la denuncia alla magistratura per il reato di «abusivo esercizio di una professione», di cui agli artt. 348 c.p. e 2231 c.c.

La pena prevista è la reclusione fino a sei mesi o la multa da 103,00 euro a 516,00 euro e la pubblicazione della sentenza di condanna.

Si tratta di un delitto contro la pubblica amministrazione e quindi la condanna impedisce l'iscrizione nel Ruolo.

La competenza alla denuncia, come si è detto, spetta naturalmente alla Commissione provinciale di residenza del soggetto, in quanto si ritiene che possa essere l'unico organo in grado di tenere l'annotazione del numero delle sanzioni amministrative applicate ad un soggetto.

Costituisce sanzione non solo l'emissione di una ordinanza-ingiunzione da parte della Camera di Commercio (funzioni ex UPICA), ma anche il pagamento liberatorio di un verbale notificato dall'organo accertatore, in quanto lo stesso costituisce riconoscimento della violazione.

#### **14. La revisione del Ruolo**

Secondo quanto stabilito dall'art. 3, comma 6, del D.M. 21 dicembre 1990, n. 452, il Ruolo deve essere sottoposto a revisione ogni quattro anni.

La revisione dovrà essenzialmente consistere nella verifica della permanenza dei requisiti da parte di tutti gli iscritti nel Ruolo stesso.

Al termine della revisione, ai soggetti, persone fisiche e società, confermati nel Ruolo e che esercitano l'attività, sarà rilasciata una tessera di iscrizione (Vedi: Punto 9).

#### **15. Iscrizione nel Registro delle imprese**

Ottenuta l'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione, l'interessato dovrà, entro 30 giorni dalla data dell'effettivo inizio dell'attività, presentare apposita denuncia di iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio nella cui circoscrizione intende svolgere tale attività, esibendo i seguenti documenti:

- a) numero e data di iscrizione al Ruolo degli agenti di affari in mediazione;
- b) l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria appositamente previsti per la denuncia;
- c) copia della polizza assicurativa prevista dall'art. 18 della legge n. 57/2001.

Nel caso, oltre l'attività di mediazione, l'interessato svolgesse anche l'attività di agenzia di affari, dovrà essere prodotta anche la copia autentica della prescritta autorizzazione della Questura.

#### **16. Iscrizione negli Elenchi assistenziali e previdenziali**

Ottenuta l'iscrizione nel Registro delle imprese, l'interessato che svolge attività di mediazione è tenuto ad iscriversi alla Gestione dei contributi e delle

prestazioni previdenziali degli esercenti attività commerciali, presso l'INPS competente per territorio (si veda I Registri - Registro degli esercenti il commercio - Contributi e prestazioni previdenziali degli esercenti attività commerciali).